

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ SINIRLI DENETÇİ
RAPORU**

**ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,**

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Giriş

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

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

2) Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

3) Sonuç

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

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



İstanbul, 10/08/2026

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	6-17
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	18
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	18
DİPNOT 6 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	18
DİPNOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	18-20
DİPNOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	20
DİPNOT 9 STOKLAR.....	21
DİPNOT 10 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	22
DİPNOT 12 FİNANSAL BORÇLAR.....	22
DİPNOT 13 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	23
DİPNOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	23-24
DİPNOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	24-25
DİPNOT 16 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25-26
DİPNOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	26-37
DİPNOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	27-29
DİPNOT 19 HASILAT	29
DİPNOT 20 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	29-30
DİPNOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	30
DİPNOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	31
DİPNOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	31
DİPNOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	31
DİPNOT 25 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	32-33
DİPNOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	33
DİPNOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-36
DİPNOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	36-44
DİPNOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	44
DİPNOT 30 PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	45
DİPNOT 31 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	45
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	46-47

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 30.06.2026	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	937.870.383	1.389.489.541
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-27	363.503.579	440.050.762
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	43.742.042	29.442.735
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	56.985.776	27.873.119
Stoklar	9	17.717.135.531	17.649.492.235
Peşin Ödenmiş Giderler	11	79.890.733	49.802.557
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	19.589.795	64.894.559
Diğer Dönen Varlıklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>	10	120.445.304	105.297.362
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		19.339.163.143	19.756.342.870
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	10.691.652	12.898.650
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	11.939.203.885	11.730.736.970
Maddi Duran Varlıklar	14	81.336.085	91.737.328
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	121.422	131.833
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		12.031.353.044	11.835.504.781
TOPLAM VARLIKLAR		31.370.516.187	31.591.847.651

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		((Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 30.06.2026	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31.12.2025
KAYNAKLAR	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	261.530	57.213
Ticari Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7-27	612.331	441.080
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	5.527.727	19.450.096
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	4.003.430	3.612.077
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	8-27	507.300	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	184.114	49.693
Ertelenmiş Gelirler	11	2.411.670	2.183.572
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	--	7.028.574
Kısa Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17.b	5.524.740	4.602.638
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	186.888	2.980.645
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.219.730	40.405.588
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	10.022.114	9.586.014
Uzun Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17.c	4.659.422	4.606.826
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		2.533.979.079	7.309.119.708
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.548.660.615	7.323.312.548
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18.a	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18.a	4.485.409.704	4.485.409.704
Paylara İlişkin Primler	18.b	2.911.570.006	2.911.570.006
Geri Alınmış Paylar	18.c	(66.579.086)	(66.579.086)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)</i>		(125.795)	(959.634)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.d	155.086.160	85.735.684
Geçmiş Yıllar Kârları/(Zararları)	18.e	15.960.223.404	15.366.608.424
Dönem Net Kârı/(Zararı)		4.698.051.449	787.344.417
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		28.802.635.842	24.228.129.515
TOPLAM KAYNAKLAR		31.370.516.187	31.591.847.651

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.06.2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04.- 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04.- 30.06.2025
Hasılat	19	101.531.833	71.381.768	64.849.909	32.676.125
Satışların Maliyeti (-)	19	(57.584.373)	(26.467.240)	(33.434.826)	(19.953.481)
BRÜT KAR/(ZARAR)		43.947.460	44.914.528	31.415.083	12.722.644
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(4.912.877)	(5.222.818)	(4.072.906)	(4.030.648)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(97.476.264)	(84.124.135)	(53.195.521)	(42.885.403)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	11.087.692	2.049.337	711.899	(1.428.805)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(11.423.999)	(3.142.232)	(2.250.147)	(65.066)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		(58.777.988)	(45.525.320)	(27.391.592)	(35.687.278)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	38.185.186	13.427.881	38.185.186	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		(20.592.802)	(32.097.439)	10.793.594	(35.687.278)
Finansman Gelirleri	24	215.677.833	393.322.010	96.412.052	119.728.155
Finansman Giderleri (-)	24	(1.019.234)	(497.114)	(650)	(23.448)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	(259.265.664)	(2.182.225.031)	(90.562.199)	(807.387.287)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(65.199.867)	(1.821.497.574)	16.642.797	(723.369.858)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		4.763.251.316	768.963.895	(50.139.147)	476.818.523
- Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	25	(12.246.671)	(4.879.133)	(8.687.086)	(4.879.133)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	25	4.775.497.987	773.843.028	(41.452.061)	481.697.656
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		4.698.051.449	(1.052.533.679)	(33.496.350)	(246.551.335)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		4.698.051.449	(1.052.533.679)	(33.496.350)	(246.551.335)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	26	4.698.051.449	(1.052.533.679)	(33.496.350)	(246.551.335)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	7,12906	(1,59717)	(0,05083)	(0,37413)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	7,12906	(1,59717)	(0,05083)	(0,37413)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					
Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri)		(357.358)	230.478	175.767	444.894
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	17.c	1.191.197	(768.260)	(585.886)	(1.482.978)
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		833.839	(537.782)	(410.119)	(1.038.084)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		4.698.885.288	(1.053.071.461)	(33.906.469)	(247.589.419)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:					
Ana Ortaklık Payları		4.698.885.288	(1.053.071.461)	(33.906.469)	(247.589.419)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.06.2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 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		
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /(Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	4.485.409.704	2.911.570.006	--	60.870	19.156.599	17.158.844.899	(1.711.605.535)	23.522.436.543
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	(1.711.605.535)	1.711.605.535	--
Geri alınmış paylar		--	--	--	(66.746.864)	--	66.746.864	(66.746.864)	--	(66.746.864)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	(537.782)	--	--	(1.052.533.679)	(1.053.071.461)
30.06.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	4.485.409.704	2.911.570.006	(66.746.864)	(476.912)	85.903.463	15.380.492.500	(1.052.533.679)	22.402.618.218
01.01.2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	4.485.409.704	2.911.570.006	(66.579.086)	(959.634)	85.735.684	15.366.608.424	787.344.417	24.228.129.515
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	69.350.476	717.993.941	(787.344.417)	--
Temettü ödemesi		--	--	--	--	--	--	(124.378.961)	--	(124.378.961)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	833.839	--	--	4.698.051.449	4.698.885.288
30.06.2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	4.485.409.704	2.911.570.006	(66.579.086)	(125.795)	155.086.160	15.960.223.404	4.698.051.449	28.802.635.842

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.06.2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025</i>
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(613.938.598)	(1.301.592.087)
Dönem Karı/(Zararı)		4.698.051.449	(1.052.533.679)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(5.214.856.780)	(1.462.115.237)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	10.445.927	10.645.704
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.c	2.233.690	2.082.752
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.b	1.724.221	1.900.708
Faiz giderleri	24	1.019.234	429.887
Faiz gelirleri	24	(215.677.833)	(393.322.010)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	(4.763.251.316)	(768.963.895)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	23	(38.185.186)	(13.427.881)
Parasal kazanç / (kayıp)		(213.165.517)	(301.460.502)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(122.975.739)	1.198.350.332
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(93.932.310)	1.421.807.684
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	76.547.183	(191.900.358)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(12.866.695)	(7.328.034)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(29.430.258)	(30.712.265)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	171.251	(1.250.480)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(13.922.369)	(9.617.972)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	27	507.300	--
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	570.521	1.515.868
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	228.098	8.774.984
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	(3.822.735)	791.152
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(47.025.725)	6.269.753
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(639.781.070)	(1.316.298.584)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		26.029.519	15.225.583
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(187.047)	(519.086)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(170.316.002)	(2.099.587)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	40.563.131	17.795.769
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	(210.879.133)	(19.895.356)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		90.483.955	326.151.445
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)	12	204.317	6.186
İşletmenin kendi paylarını geri satın alması veya sermayenin azaltılmasıyla ilgili nakit çıkışları (-)	18	--	(66.746.864)
Ödenen faiz		(1.019.234)	(429.887)
Alınan faiz		215.677.833	393.322.010
Temettü ödemesi		(124.378.961)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(693.770.645)	(977.540.229)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(693.770.645)	(977.540.229)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.389.489.541	2.243.326.991
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		242.151.487	320.594.996
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	937.870.383	1.586.381.758

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKETİN 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla toplam 25 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2025: 27 kişi).

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 10 Ağustos 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2026	4.255,49	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,2111
30 Haziran 2025	3.132,17	1,3586

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.
- 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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 değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleşirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde 124.559.986 TL tutarında değer düşüklüğü bulunmaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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.

Kiralan 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 değerinin 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 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 değerlendirme bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer defter değerinden 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 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 oluştukları 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 sağlanamayacağını 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 oluştukları 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 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:

	30.06.2026	31.12.2025
<i>Döviz Alış</i>		
ABD\$	46,5747	42,8457
EURO	53,0866	50,2859
<i>Döviz Satış</i>		
ABD\$	44,6586	42,9229
EURO	53,1823	50,3765

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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 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 olduğunda 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 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 kaleminde 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 itibarı 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. 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 alınmaya 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 itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 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 2025 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- *TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri*: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- *TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı*

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- *TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı*

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- *TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı*

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- *TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim*

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler (EK DİPNOT), Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu (gayrimenkul yatırım ortaklığı) tek olması nedeniyle bölümlere göre raporlama bilgisi 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilmemiştir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Kasa	75.225	52.985
Banka		
- Vadesiz Mevduat	8.470.868	5.523.425
- Vadeli Mevduat	841.019.307	1.255.876.010
- B Tipi Likit Fon (*)	88.304.983	128.037.121
	937.870.383	1.389.489.541

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların vadeleri 01.07.2026 – 29.09.2026 tarihleri arasında olup yıllık faiz oranı %37,5 ile %43,00 aralığındadır.

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in 22.467.600 adet (31 Aralık 2025: 32.444.578 adet) B Tipi likit fonu bulunmaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıkları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Ticari alacaklar		
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan alacaklar, (dipnot 27.a)	363.513.018	440.058.549
-Diğer ticari alacaklar	18.658.871	17.534.842
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	29.138.000	14.687.676
İlişkili taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri, (dipnot 27.a) (-)	(9.439)	(7.787)
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(4.054.829)	(2.779.783)
Şüpheli ticari alacaklar	3.669.117	4.443.503
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.669.117)	(4.443.503)
	407.245.621	469.493.497

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	30.06.2026	31.12.2025
Uzun Vadeli Ticari alacaklar		
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	16.005.000	19.237.609
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(5.313.348)	(6.338.959)
	10.691.652	12.898.650

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

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Dönem başı	4.443.503	5.816.204
Parasal kazanç / (kayıp)	(774.386)	(831.197)
Dönem sonu	3.669.117	4.985.007

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	382.171.889	457.593.391

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan alacak senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	2.468.000	2.867.778
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	13.510.000	2.706.708
Vadesi 12 aya kadar olan alacak senetleri	13.160.000	9.113.189
Vadesi 2 yıla kadar olan alacak senetleri	16.005.000	19.237.610
	45.143.000	33.925.285

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Ticari borçlar		
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara borçlar, (dipnot 27.b)	656.559	474.308
-Borç senetleri	--	1.033.563
-Diğer ticari borçlar	5.968.099	19.846.532
İlişkili taraflara ertelenmiş finansman giderleri, (dipnot 27.b) (-)	(44.228)	(33.228)
Diğer taraflara ertelenmiş finansman giderleri (-)	(440.372)	(1.429.999)
	6.140.058	19.891.176

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	6.624.658	21.354.403

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Personelden alacaklar	120.000	--
Verilen depozito ve teminatlar	1.114.341	1.426.634
Vergi dairesinden alacaklar	54.525.836	25.223.046
Diğer şüpheli alacaklar	1.504.827	1.822.428
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(1.504.827)	(1.822.428)
Diğer	1.225.599	1.223.439
	56.985.776	27.873.119

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

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

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Dönem başı	1.822.428	2.385.419
Parasal kazanç / (kayıp)	(317.601)	(340.902)
Dönem sonu	1.504.827	2.044.517

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
İlişkili taraflara diğer borçlar, (dipnot 27.c)	507.300	--
Alınan depozito ve teminatlar	180.058	--
Diğer çeşitli borçlar	4.056	49.693
	691.414	49.693

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan depozito ve teminatlar	10.022.114	9.586.014
	10.022.114	9.586.014

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Arsalar (*)	370.352.727	370.352.727
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	15.721.138.339	15.692.916.568
Tamamlanan projeler (***)	1.750.204.451	1.737.071.940
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(124.559.986)	(150.849.000)
	17.717.135.531	17.649.492.235

(*) Şirket'in 26 Aralık 2025 itibarıyla arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla toplam 370.352.727 TL olan endekslenmiş maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 181.250.000 TL olarak tespit edilmiş olup 124.559.986 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(**) Şirket'in ilgili dönem itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projesi; Büyük Konak (Hisar) Konutları, İstanbul Başakşehir ve Kızılhisar Villaları projeleridir. Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projesinin arsasının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla toplam 15.721.138.339 TL olan endekslenmiş arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 9.551.513.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla tamamlanan projesi; Asce Yeni Mahalle Kanyon 1 Konutları ve Pancarlı Konutlarıdır. Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla toplam 1.750.204.451 TL olan endekslenmiş maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 3.063.620.000 TL olarak tespit edilmiştir.

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Devreden KDV	119.371.168	105.291.004
Personele verilen avanslar	244.776	--
Diğer	829.360	6.358
	120.445.304	105.297.362

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	176.986	2.979.247
Diğer	9.902	1.398
	186.888	2.980.645

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları		
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	78.249.391	47.464.166
Gelecek aylara ait giderler	1.641.342	2.338.391
	79.890.733	49.802.557

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan sipariş avansları		
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	2.411.670	2.183.572
	2.411.670	2.183.572

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kredi kartı borçları	261.530	57.213
	261.530	57.213

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Arsalar	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Dönem başı	6.830.341.991	7.941.487.313
	6.830.341.991	7.941.487.313
Binalar		
Dönem başı	4.900.394.979	3.298.462.470
Dönem içi girişler	210.751.129	16.601.490
Dönem içi çıkışlar (-)	(2.284.214)	(4.367.888)
	5.108.861.894	3.310.696.072
	11.939.203.885	11.252.183.385

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 26 Aralık 2025 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporları ile belirlenmiştir.

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar (-)	30.06.2026
Maliyet Değeri				
Binalar	42.477.756	--	--	42.477.756
Taşıtlar	33.125.972	--	--	33.125.972
Demirbaşlar	41.767.287	128.004	--	41.895.291
Yapılmakta olan yatırımlar	157.385	--	(93.731)	63.654
Özel maliyetler	199.668.063	--	--	199.668.063
	317.196.463	128.004	(93.731)	317.230.736
Birikmiş Amortismanlar (-)				
Taşıtlar	17.427.937	3.107.825	--	20.535.762
Demirbaşlar	28.556.198	1.312.764	--	29.868.962
Özel maliyetler	179.475.000	6.014.927	--	185.489.927
	225.459.135	10.435.516		235.894.651
Net defter değeri	91.737.328			81.336.085

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	01.01.2025	Girişler	30.06.2025
Maliyet Değeri			
Binalar	79.037.055	--	79.037.055
Taşıtlar	31.248.935	--	31.248.935
Demirbaşlar	35.550.899	3.248.386	38.799.285
Yapılmakta olan yatırımlar	88.428	45.480	133.908
Özel maliyetler	188.354.154	--	188.354.154
	334.279.471	3.293.866	337.573.337
Birikmiş Amortismanlar (-)			
Taşıtlar	10.576.960	3.107.824	13.684.784
Demirbaşlar	24.250.789	1.449.072	25.699.861
Özel maliyetler	157.957.102	6.014.927	163.972.029
	192.784.851	10.571.823	203.356.674
Net defter değeri	141.494.620		134.216.663

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Maddi duran varlıklar	10.435.516	10.571.823	5.216.850	5.324.229
Maddi olmayan duran varlıklar	10.411	73.881	5.205	30.456
	10.445.927	10.645.704	5.222.055	5.354.685

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2026	Girişler	30.06.2026
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	3.529.724	--	3.529.724
	3.529.724	--	3.529.724
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	3.397.891	10.411	3.408.302
	3.397.891	10.411	3.408.302
Net Defter Değeri	131.833		121.422

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	01.01.2025	Girişler	30.06.2025
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	3.529.724	--	3.529.724
	3.529.724	--	3.529.724
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	3.313.600	73.881	3.387.481
	3.313.600	73.881	3.387.481
Net Defter Değeri	216.124		142.243

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla aleyhine yürütülen 5 adet davanın tutarı 1.546.006 TL (31.12.2025: 1.872.299 TL)'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

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

	30.06.2026		31.12.2025	
	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	2.199.276	2.199.276
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		2.199.276	

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2025: %0).

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Verilen Kurum	30.06.2026	31.12.2025
İcra dairesi	1.810.000	2.192.010
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	7.266
	1.816.000	2.199.276

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Personel ücret borçları	1.893.589	1.742.872
Personele ait ödenecek SGK prim borçları	1.109.533	1.001.161
Personele ait ödenecek vergi ve fonlar	1.000.308	868.044
	4.003.430	3.612.077

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30.06.2026	31.12.2025
Kullanılmamış izin karşılığı	5.524.740	4.602.638

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Dönem Başı	4.602.638	2.941.982
Dönem içi ilave izin karşılıkları	1.724.221	1.900.708
Parasal kazanç / (kayıp)	(802.119)	(420.441)
Dönem Sonu	5.524.740	4.422.249

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	4.659.422	4.606.826
	4.659.422	4.606.826

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, 30.06.2026 tarihi itibarıyla 64.948,77 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2025: 53.919,68 TL/yıl).

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

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. 30.06.2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.06.2026 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,92 (2025: %3,60) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Dönem başı	4.606.826	2.060.666
Cari dönem hizmet maliyeti	1.214.985	1.652.865
Cari dönem faiz maliyeti	1.018.705	429.887
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	(187.047)	(519.086)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(1.191.197)	768.260
Parasal kazanç / (kayıp)	(802.850)	(294.491)
Dönem sonu	4.659.422	4.098.101

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

18.a Ödenmiş Sermaye

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

	30.06.2026		31.12.2025	
	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
Ülgen 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)	150.950.000	22,90	150.950.000	22,90
Halka Arz (Abdulkadir Konukoğlu)	14.050.000	2,13	14.050.000	2,13
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	100	659.000.000	100
Sermaye enflasyon düzeltmesi olumlu farkları	4.485.409.704		4.485.409.704	
	5.144.409.704		5.144.409.704	

30 Haziran 2026 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18.b Paylara ilişkin primler

Şirket'in 27 – 28 Temmuz 2023 tarihlerinde halka arz edilen 165.000.000 TL nominal bedelli payların 66.000.000 adedi ortak satışı olarak kalan 99.000.000 adedi nakit sermaye artırımını yolu ile gerçekleşmiş olup gerçekleşen 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 2.911.570.006 TL'dir. (31.12.2025: 2.911.570.006 TL)

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 6.049.315 adet hisse senedini çeşitli fiyat kademelerinden 66.579.086 TL (31.12.2025: 66.579.086 TL) karşılığında geri almıştır.

18.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30.06.2026	31.12.2025
Yasal Yedekler	88.507.074	19.156.598
Geri Alınmış Paylar İçin Ayrılan Yedekler	66.579.086	66.579.086
	155.086.160	85.735.684

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 ulaşıncaya 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 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in geçmiş yıl karlarının / (Zararlarının) hareket dökümü aşağıdaki gibidir;

Geçmiş yıl karları/(zararları)	30.06.2026	30.06.2025
Dönem başı	15.366.608.424	17.158.844.899
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabına transfer	(69.350.476)	(1.711.605.535)
Dönem net kar/(zarar) hesabından transfer	787.344.417	--
Geri alınmış paylar	--	(66.746.864)
Temettü ödemesi	(124.378.961)	--
Dönem sonu	15.960.223.404	15.380.492.500

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 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 göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Farklar
30.06.2026			
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	659.000.000	--
Sermaye Düzeltme Farkları	2.435.645.907	4.485.409.704	(2.049.763.797)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.552.205.658	2.911.570.006	(1.359.364.348)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	140.582.919	155.086.160	(14.503.241)
	4.787.434.484	8.211.065.870	(3.423.631.386)

19. HASILAT

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	27.061.566	15.873.754	27.061.566	3.245.496
Konut kira gelirleri	74.470.267	55.499.481	37.788.343	29.377.255
Diğer	--	53.374	--	53.374
Brüt satış geliri	101.531.833	71.426.609	64.849.909	32.676.125
Satış iskontoları (-)	--	(44.841)	--	--
Hasılat	101.531.833	71.381.768	64.849.909	32.676.125
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(57.584.373)	(26.467.240)	(33.434.826)	(19.953.481)
Satışların maliyeti (-)	(57.584.373)	(26.467.240)	(33.434.826)	(19.953.481)
Brüt kar/(zarar)	43.947.460	44.914.528	31.415.083	12.722.644

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

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

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	4.912.877	5.222.818	4.072.906	4.030.648
Genel yönetim giderleri	97.476.264	84.124.135	53.195.521	42.885.403
	102.389.141	89.346.953	57.268.427	46.916.051

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Reklam ve ilan giderleri	4.912.877	5.222.818	4.072.906	4.030.648

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

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Personel ücret ve giderleri	30.349.654	33.701.284	13.040.292	15.481.600
Haberleşme giderleri	1.542.559	5.800.592	35.418	5.393.477
Denetim ve danışmanlık giderleri	938.916	706.646	496.710	362.438
Ofis giderleri	2.529.650	3.747.707	1.159.664	1.976.976
Seyahat giderleri	449.339	236.791	314.745	214.143
Bakım ve onarım giderleri	7.716.147	2.577.288	5.090.978	894.010
Güvenlik giderleri	5.128.078	5.179.798	2.241.069	2.427.478
Vergi, resim ve harçlar	12.849.417	7.720.995	11.651.505	6.815.952
Abone ve aidat giderleri	1.683.834	2.046.846	892.891	1.093.489
İş yeri kira giderleri	682.226	640.547	373.239	375.135
Sigorta giderleri	1.899.119	2.377.214	913.354	1.205.048
İzin karşılıkları	1.724.221	1.900.708	999.938	728.542
Site aidat giderleri	12.351.826	3.378.555	5.793.478	209.746
Kıdem tazminatı karşılığı	1.027.938	1.133.779	12.370	585.684
Amortisman ve itfa payları	10.445.927	10.645.704	5.222.055	5.354.686
Diğer	6.157.413	2.329.681	4.957.815	(233.001)
	97.476.264	84.124.135	53.195.521	42.885.403

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Taşeron giderleri	57.584.373	26.467.240	33.434.826	19.953.481
Personel ücret ve giderleri	30.349.654	33.701.284	13.040.292	15.481.600
Haberleşme giderleri	1.542.559	5.800.592	35.418	5.393.477
Denetim ve danışmanlık giderleri	938.916	706.646	496.710	362.438
Ofis giderleri	2.529.650	3.747.707	1.159.664	1.976.976
Seyahat giderleri	449.339	236.791	314.745	214.143
Bakım ve onarım giderleri	7.716.147	2.577.288	5.090.978	894.010
Güvenlik giderleri	5.128.078	5.179.798	2.241.069	2.427.478
Vergi, resim ve harçlar	12.849.417	7.720.995	11.651.505	6.815.952
Abone ve aidat giderleri	1.683.834	2.046.846	892.891	1.093.489
İş yeri kira giderleri	682.226	640.547	373.239	375.135
Reklam ve ilan giderleri	4.912.877	5.222.818	4.072.906	4.030.648
Sigorta giderleri	1.899.119	2.377.214	913.354	1.205.048
İzin karşılıkları	1.724.221	1.900.708	999.938	728.542
Site aidat giderleri	12.351.826	3.378.555	5.793.478	209.746
Kıdem tazminatı karşılığı	1.027.938	1.133.779	12.370	585.684
Amortisman ve itfa payları	10.445.927	10.645.704	5.222.055	5.354.686
Diğer	6.157.413	2.329.681	4.957.815	(233.001)
	159.973.514	115.814.193	90.703.253	66.869.532

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Ertelenmiş finansman gelirleri	9.611.129	1.088.285	(323.661)	(1.511.616)
Kambiyo karları	524.539	37.456	349.621	37.456
Diğer	952.024	923.596	685.939	45.355
	11.087.692	2.049.337	711.899	(1.428.805)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Kambiyo zararları	25.162	85.892	23.589	85.534
Ertelenmiş finansman giderleri	10.840.843	2.451.813	1.929.683	(262.802)
Diğer	557.994	604.527	296.875	242.334
	11.423.999	3.142.232	2.250.147	65.066

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Sabit kıymet satış karları	38.185.186	13.427.881	38.185.186	--
	38.185.186	13.427.881	38.185.186	--

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Faiz gelirleri	215.677.833	393.322.010	96.412.052	119.728.155
	215.677.833	393.322.010	96.412.052	119.728.155
	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Faiz giderleri	1.019.234	429.887	650	(25.823)
Komisyon Giderleri	--	67.227	--	49.271
	1.019.234	497.114	650	23.448

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	30.06.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar (vadeli mevduat stopajları)	19.589.795	64.894.559
	19.589.795	64.894.559
	30.06.2026	31.12.2025
Kurumlar vergisi karşılığı	12.246.671	21.851.866
Peşin ödenen vergiler (-)	(12.246.671)	(14.823.292)
	--	7.028.574

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2025 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- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Ertelenmiş vergi geliri	4.775.497.987	773.843.028
Kurumlar vergisi karşılığı	(12.246.671)	(4.879.133)
Toplam vergi geliri, net	4.763.251.316	768.963.895

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kar payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Şirket, 31 Mart 2026 tarihindeki genel kurul toplantısında 2025 yılındaki faaliyetlerinden elde etmiş olduğu karın dağıtılması yönünde karar almış olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında vergi oranı %10 olarak hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: %30). Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletmiştir.

	30.06.2026		31.12.2025	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	1.551.577.723	155.157.772	1.904.985.312	571.495.594
Kıdem tazminatı karşılığı	4.659.422	465.942	4.606.826	1.382.048
Ticari borç reeskontu	(484.600)	(48.460)	(1.463.227)	(438.968)
Ticari alacak reeskontu	9.377.616	937.762	9.126.529	2.737.959
Stoklar ile ilgili düzelme farkları	(15.895.788.791)	(1.589.578.880)	(15.492.887.150)	(4.647.866.145)
İzin karşılıkları	5.524.740	552.474	4.602.638	1.380.791
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	(11.175.022.919)	(1.117.502.292)	(11.034.390.708)	(3.310.317.212)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	124.559.986	12.455.999	150.849.000	45.254.700
Şüpheli alacak karşılığı	5.173.944	517.394	6.265.931	1.879.779
Diğer	30.632.070	3.063.210	84.572.477	25.371.746
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(25.339.790.809)	(2.533.979.079)	(24.363.732.372)	(7.309.119.708)
	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Dönem başı	(7.309.119.708)	(8.226.450.466)	(7.309.119.708)	(8.226.450.466)
Dönem vergi geliri/(gideri)	4.775.497.987	773.843.028	(41.452.061)	481.697.656
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(357.358)	230.478	175.767	444.894
Dönem sonu	(2.533.979.079)	(7.452.376.960)	(7.350.396.002)	(7.744.307.916)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Net dönem karı/(zararı)	4.698.051.449	(1.052.533.679)	(33.496.350)	(246.551.335)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	659.000.000	659.000.000	659.000.000	659.000.000
Hisse başına kar/(zarar)	7,12906	(1,59717)	(0,05083)	(0,37413)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30.06.2026	31.12.2025
Sanko Holding A.Ş.	109	132
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	49.167	18.368
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San.Ve Ticaret.A.Ş.)	17.427	5.620
Alper Konukoğlu	57.000	87.196
Çimko Cimento ve Beton Sanayi Ticaret A.Ş.	83.800	--
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	363.276.000	439.947.233
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	27.000	--
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	2.515	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(9.439)	(7.787)
	363.503.579	440.050.762

(*) 30.06.2026 tarihi itibarıyla Asce Konut Emlak San ve Tic A.Ş.'ne ait 363.276.000 TL (31.12.2025: 363.276.000 TL) ticari alacak 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

	30.06.2026	31.12.2025
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	891	1.078
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	598.511	469.294
Asko Sınai ve Teknoloji Üretim Sanayi Ticaret A.Ş.	3.250	3.936
Asce Konut Emlak San.Ve Tic.A.Ş.	53.907	--
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(44.228)	(33.228)
	612.331	441.080

c-) İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Abdülkadir Konukoğlu	507.300	--
	507.300	--

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

d-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

01.01.-30.06.2026	Kira Gelirleri
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	54.035
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	54.035
Asce Teknik Yapı A.Ş.	246.399
Asce Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	54.035
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	54.035
Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş.	54.035
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	54.035
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi ve Ticaret A.Ş.	54.035
Dekormat Tekstil ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	54.035
Bth Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	27.017
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	27.017
Abko İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	54.035
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş.	54.035
Abk Solar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	37.824
Abdulkadir Konukoğlu Abkon Elektrik	54.035
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	54.035
Asce Mimarlık ve Mühendislik Anonim Şirketi	37.824
Ck Yatırım ve Teknoloji Anonim Şirketi	54.035
Dko Solar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	37.824
Enk Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	37.824
Hk Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	37.824
Sln Solar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	37.824
Zko Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	37.824
Toplam	1.267.656

01.01.-30.06.2025	Kira Gelirleri
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.(*)	56.983
Asce Enerji San Ve Tic A.Ş	56.983
Asce Teknik Yapı A.Ş.	245.706
Asce Tarım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	56.983
Asce Tekstil Ve İnşaat Malzemeleri San.Tic. A.Ş.	56.983
Asce Yatırım Ve Mühendislik A.Ş	56.983
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	56.983
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	56.983
Dekormat Tekstil Ve İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	56.983
Bth Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	56.983
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	56.983
Abko İnşaat San Tic A.Ş Abko İnşaat San Tic A.Ş	56.983
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş	56.983
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.(*)	56.983
Toplam	986.485

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 30.06.2026
	Gayrimenkul alımı
Asce Teknik Yapı A.Ş. (*)	210.751.129
	210.751.129

(*) Asce Teknik Yapı A.Ş.'nin sahibi olduğu Asce Kanyon projesinde yer alan 3 adet yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ile ilgilidir.

	01.01.- 30.06.2025
	Gayrimenkul alımı
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	105.304.397
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.(**)	279.985.473
	385.289.870

(**) 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.

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 12.496.798 TL (01.01.-30.06.2025 – 5.640.366 TL) ücret ve benzeri menfaatler bulunmaktadır.

28. FİNANSALARAÇLARDAN 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak Şirket'in sermaye yönetiminde borç sermaye oranını izlenmektedir. Bu oran, net borcun toplam öz kaynaklara 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.

	30.06.2026	31.12.2025
Toplam borçlar	2.567.880.345	7.363.718.136
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(937.870.383)	(1.389.489.541)
Net finansal borç	1.630.009.962	5.974.228.595
Özkaynak toplamı	28.802.635.842	24.228.129.515
Yatırılan sermaye	30.432.645.804	30.202.358.110
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	5%	20%

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	30.06.2026	31.12.2025
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	937.870.383	1.389.489.541
Ticari alacaklar	417.937.273	482.392.147
Diğer alacaklar	56.985.776	27.873.119
Finansal yükümlülükler		
Diğer finansal yükümlülükler	261.530	57.213
Ticari borçlar	6.140.058	19.891.176
Diğer borçlar	691.414	49.693

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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 Haziran 2026 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.06.2026</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.939.203.885	--	--	11.939.203.885

31 Aralık 2025 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.730.736.970	--	--	11.730.736.970

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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 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.

30.06.2026	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	363.503.579	54.433.694	--	56.985.776	937.795.158	75.225
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 teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
30.06.2026 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	363.503.579	54.433.694	--	56.985.776	937.795.158	75.225

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31.12.2025	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	440.050.762	42.341.385	--	27.873.119	1.389.436.556	52.985
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)	--	4.443.503	--	1.822.428	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.443.503)	--	(1.822.428)	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
31.12.2025 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	440.050.762	42.341.385	--	27.873.119	1.389.436.556	52.985

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 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
30.06.2026					
Diğer finansal yükümlülükler	261.530	261.530	261.530	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	261.530	261.530	261.530	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
30.06.2026					
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	6.140.058	6.140.058	--	6.140.058	--
Diğer borçlar	10.206.228	10.206.228	184.114	--	10.022.114
Türev olmayan finansal yükümlülükler	16.346.286	16.346.286	184.114	6.140.058	10.022.114

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2025					
Diğer finansal yükümlülükler	57.213	57.213	57.213	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	57.213	57.213	57.213	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2025					
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	19.891.176	19.891.176	--	19.891.176	--
Diğer borçlar	9.635.707	9.635.707	49.693	--	9.586.014
Türev olmayan finansal yükümlülükler	29.526.883	29.526.883	49.693	19.891.176	9.586.014

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	30.06.2026		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	22.076	474	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.320.794	176.268	2.094
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	8.342.870	176.742	2.094
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	8.342.870	176.742	2.094
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--
Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	8.342.870	176.742	2.094

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Döviz pozisyonu tablosu	31.12.2025		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	4.089.204	92.288	2.097
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	4.089.204	92.288	2.097
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)	4.089.204	92.288	2.097
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)	4.089.204	92.288	2.097

30.06.2026	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	823.171	(823.171)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	823.171	(823.171)
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	11.116	(11.116)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	11.116	(11.116)
Toplam (3+6)	834.287	(834.287)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31.12.2025	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	396.127	(396.127)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	396.127	(396.127)
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	12.794	(12.794)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	12.794	(12.794)
Toplam (3+6)	408.921	(408.921)

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 değerlendirme 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 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

30. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 dönemleri itibariyle enflasyon düzeltmesine ilişkin parasal kazanç / (kayıp) farkları aşağıdaki gibidir:

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026	01.04- 30.06.2025
Stoklar ait enflasyon farkları	3.141.984.229	749.525.127	1.492.170.530	255.494.399
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	2.084.453.951	1.629.450.874	988.716.270	589.253.405
Maddi olmayan duran varlıklar ait enflasyon farkları	(243.120)	1.603.195	(333.467)	427.894
Sermaye enflasyon farkı	(896.535.328)	(735.190.195)	(422.852.409)	(264.849.538)
Hisse senedi ihraç primleri enflasyon farkı	(507.410.086)	(416.093.942)	(239.320.829)	(149.896.297)
Yasal yedek enflasyon farkı	(10.268.160)	(2.737.679)	(6.548.940)	(986.240)
Temettü ödemesine ait enflasyon farkı	13.456.955	--	13.456.955	--
Ertelenmiş vergi enflasyon farkı	(1.273.787.357)	(1.175.646.200)	(600.783.969)	(423.522.177)
Geçmiş yıl karları / (zararları) enflasyon farkı	(2.808.112.268)	(2.207.581.495)	(1.322.744.973)	(795.273.033)
Gelir tablosu hesaplarına ilişkin enflasyon farkları	(2.804.480)	(25.554.716)	7.678.633	(18.035.700)
	(259.265.664)	(2.182.225.031)	(90.562.199)	(807.387.287)

31. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 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 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	937.870.383	1.389.489.541
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)	29.656.339.416	29.380.229.205
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		776.306.388	822.128.905
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	31.370.516.187	31.591.847.651
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	261.530	57.213
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	28.802.635.842	24.228.129.515
	Diğer Kaynaklar		2.567.618.815	7.363.660.923
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	31.370.516.187	31.591.847.651
	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)	841.019.307	1.255.876.010
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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.816.000	2.199.276
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)	849.340.101	1.255.876.010

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.06.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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	$\geq \%51$	95%	93%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	$\leq \%49$	3%	4%
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	$\leq \%10$	3%	4%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	$\leq \%10$	3%	4%