ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(ESKİ ÜNVANI: ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş)
1 OCAK – 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPOR

GrantThornton

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak,Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat:10
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Member of Grant Thornton International Ltd

Kilit Denetim Konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Hasılat Dipnot 2 ve 19'da belirtildiği üzere, Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru yaptırsat faaliyeti kapsamında konut ve işyeri imalatlarının satışından oluşmaktadır. Hasılat; satışı gerçekleştirilen gayrimenkullerin kontrolü müşterilere devredildiğinde dolayısıyla edim yükümlülüğünü yerine getirildiğinde muhasebeleştirilmektedir. Bu kapsamda, satışların hasılat olarak muhasebeleştirilme şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin yanı sıra hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının belirlenmesi önemli düzeyde yönetim muhakemesi gerektirdiğinden bu konu kilit denetim konularından biri olarak belirlemiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'lere ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Satışlardan elde edilen gelirin doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığını test etmek amacıyla, yönetimin oluşturduğu iç kontroller test edilmiştir. - Faturalandırma sistemleri ile defter-i kebir arasında gerçekleşen önemli kayıtları kontrol edilmiştir. - Hasılata yönelik örneklem seçerek gerçekleştirdiğimiz maddi doğrulama testlerinde faturalanmış gayrimenkullere ilişkin hak ve sorumlulukların müşteriye transfer olup olmadığı değerlendirilmiştir.
Stoklar Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olanıyla muhasebeleştirmektedir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının %5'ini oluşturmakta olup toplam değeri 283.192.932 TL'dir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in 282.744.261 TL olarak muhasebeleştirdiği stoklar, 137.681.371 TL maliyet bedeliyle yapım aşamasındaki inşaat projeleri, 27.000.000 TL maliyet bedeliyle arsa ile 116.835.860 TL maliyet bedeliyle tamamlanan projelerin maliyetlerinden ve diğer stoklardan oluşmaktadır. Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	Denetimimiz sırasında, stoklar ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen arsa maliyetleri ve inşaat harcamaları, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgeleri ile kontrol edilmiştir. - Satılan işyeri ve konutların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatı yapılarak kontrol edilmiştir. - Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test edilmiştir. - Stokların net gerçekleşebilir değerleri gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. - Stok değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz tüm bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır. - Stoklara ilişkin finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgiler incelenmiş, sunulan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için yeterli olup olmadığı tarafımızca sorgulanmış ve yeterli açıklama içerdiği sonucuna varılmıştır.

Member of Grant Thornton International Ltd

Kilit Denetim Konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2 ve 13'de açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Mart 2023 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 6.348.234.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar 13 no'lu nottaaçıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Tarafımızca, gayrimenkul değerleme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. - Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 13'de açıklanan toplam tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. - Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi: finansal tabloların TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Member of Grant Thornton International Ltd

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Mart 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Aykut Halit'tir.

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

Aykut HALİT
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11.05.2023

Member of Grant Thornton International Ltd

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş)	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş)*
		Cari Dönem	*Önceki Dönem*
VARLIKLAR	**Dipnot**	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.734.681	26.774.166
Ticari Alacaklar		8.337.204	9.058.530
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*7-27*	*100.757*	*669.007*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*7*	*8.236.447*	*8.389.523*
Diğer Alacaklar		1.044.368	1.216.715
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*8*	*1.044.368*	*1.216.715*
Stoklar	9	282.744.261	281.378.715
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.457.360	3.784.403
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	17.259	--
Diğer Dönen Varlıklar	10	36.185.103	35.491.178
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**339.520.236**	**357.703.707**
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	6.348.234.000	5.319.354.000
Maddi Duran Varlıklar	14	32.282.032	32.155.141
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	177.891	159.808
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*15*	*177.891*	*159.808*
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**6.380.693.923**	**5.351.668.949**
TOPLAM VARLIKLAR		**6.720.214.159**	**5.709.372.656**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	**Dipnot**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem* **31 Mart 2023**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem* **31 Aralık 2022**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		156.821.271	168.486.555
İlişkili Taraflara Borçlanmalar	*12-27*	*156.821.271*	*168.486.555*
Diğer Finansal Yükümlükler	12	9.802	2.706
Ticari Borçlar		5.513.386	5.717.699
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*7-27*	*145.405*	*387.454*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*7*	*5.367.981*	*5.330.245*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.238.797	472.721
Diğer Borçlar		69.004	14.727
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*8-27*	*52.500*	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	*16.504*	*14.727*
Ertelenmiş Gelirler	11	1.891.001	1.911.022
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	--	1.199.673
Kısa Vadeli Karşılıklar		228.290	205.693
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*17*	*228.290*	*205.693*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	1.848.626	164.914
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**168.620.177**	**178.175.710**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		796.954	754.269
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	*796.954*	*754.269*
Uzun Vadeli Karşılıklar		545.000	762.518
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17*	*545.000*	*762.518*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	--	975.748.280
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.341.954**	**977.265.067**
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	560.000.000	560.000.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		4.936.784.569	3.949.427.655
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	*18*	*4.936.784.569*	*3.949.427.655*
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	18	44.369.782	(30.537.544)
Dönem Net Kârı/Zararı		1.008.963.235	74.907.326
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**6.550.252.028**	**4.553.931.879**
TOPLAM KAYNAKLAR		**6.720.214.159**	**5.709.372.656**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-31 MART 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem*
KÂR VEYA ZARAR KISMI	**Dipnot**	**1 Ocak- 31 Mart 2023**	**1 Ocak- 31 Mart 2022**
Hasılat	19	4.809.353	49.993.614
Satışların Maliyeti (-)	19	(718.661)	(32.866.893)
Brüt Kârı/Zararı		**4.090.691**	**17.126.721**
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(12.300.803)	(6.097.422)
Pazarlama Giderleri (-)	20	(5.873)	(44.398)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	590.101	5.841.892
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(1.693.337)	(310.140)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		**(9.319.220)**	**16.516.653**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	1.028.880.000	21.802.804
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**1.019.560.780**	**38.319.457**
Finansman Giderleri (-)	24	(39.683)	(6.345.379)
Finansman Gelirleri (+)	24	1.050.773	1.399.206
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		**1.020.571.869**	**33.373.284**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		**(11.608.634)**	**(3.177.619)**
Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	--	(6.426.431)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(11.608.634)	3.248.812
DÖNEM KÂRI/ZARARI		**1.008.963.235**	**30.195.665**
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	1,802	0,060
DİĞER KAPSAMLI GELİR		--	--
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--	--
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		987.356.914	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**1.996.320.149**	**30.195.665**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 MART 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları**	**Net Dönem Karı/Zararı**	**Özkaynaklar**
Bakiye 31.12.2021	**500.000.000**	**1.858.508**	**8.500.000**	**--**	**134.442**	**(26.863.997)**	**660.145**	**484.289.098**
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	660.145	(660.145)	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	30.195.665	30.195.665
Bakiye 31.03.2022	**500.000.000**	**1.858.508**	**8.500.000**	**--**	**134.442**	**(26.203.852)**	**30.195.665**	**514.484.763**
Bakiye 31.12.2022	**560.000.000**	**--**	**--**	**3.949.427.655**	**134.442**	**(30.537.544)**	**74.907.326**	**4.553.931.879**
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	74.907.326	(74.907.326)	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	987.356.914	--	--	1.008.963.235	1.996.320.149
Bakiye 31.03.2023	**560.000.000**	**--**	**--**	**4.936.784.569**	**134.442**	**44.369.782**	**1.008.963.235**	**6.550.252.028**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 MART 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**Dipnot**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş)* *Cari Dönem* **1 Ocak-31 Mart 2023**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş)* *Önceki Dönem* **1 Ocak-31 Mart 2022**
Dönem Karı (Zararı)		1.008.963.235	30.195.665
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	14-21	738.247	2.537.977
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.062.777	(392.336)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-8	213.731	(266.260)
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		849.046	(126.076)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(194.921)	(127.187)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	(194.921)	(127.187)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		30.253	1.553.342
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(80.203)	(200.910)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24	110.456	1.754.252
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(1.028.880.000)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	23	(1.028.880.000)	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	25	11.608.634	(3.248.812)
Varlık ve Yükümlülüklerdeki değişim öncesi net aktif		**(6.671.775)**	**30.518.649**
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		**397.139**	**(40.349.822)**
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	600.388	14.474.605
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(203.249)	(54.824.427)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		**(676.699)**	**(2.900.379)**
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	--	(6.059.001)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(676.699)	3.158.622
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(1.365.546)	78.862.507
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	1.327.043	(1.373.560)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		**(124.110)**	**(1.480.539)**
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	(244.717)	(322.887)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	120.607	(1.157.652)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	1.983.594	1.148.419
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		**96.962**	**1.164.833**
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	27	52.500	445.524
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	44.462	719.309
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	(20.021)	(2.170.375)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		**989.786**	**16.909.525**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	(693.925)	3.090.379
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	10	1.683.711	13.819.146
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(4.063.627)**	**80.329.257**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	17	(217.518)	(11.621)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	25	(1.216.932)	439.550
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		**(5.498.077)**	**80.757.186**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş)* *Cari Dönem* **1 Ocak-31 Mart 2023**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş)* *Önceki Dönem* **1 Ocak-31 Mart 2022**
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		**(883.220)**	**(512.795)**
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(843.050)	(512.795)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(40.170)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	--	21.081.020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(73.609.357)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	--	18.557.314
Yatırım faaliyetlerinden kullanılan nakit		**(883.220)**	**(34.483.818)**
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.096	1.868
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	12	7.096	1.868
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(11.665.284)	(45.508.137)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(11.665.284)	(45.508.137)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit		**(11.658.188)**	**(45.506.269)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(18.039.485)**	**767.099**
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**--**	**--**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(18.039.485)**	**767.099**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**26.774.166**	**7.678.247**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**8.734.681**	**8.445.346**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket veya ASCE GYO) 2010 yılından bu yana Gaziantep ilinde inşaat faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket merkezi Gazi Mah. Zübeyde Hanım Bulvarı No:64/A Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in 13.02.2023 tarihinde yapılan genel kurul kararında değişen esas sözleşmesine göre ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam 31 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2022: 30 kişi).

Şirket'in şubeleri:

Şirket 2013 yılında, İstanbul Güneşli Evren Mah. Gülbahar Cad. No:43 Kat.5 Bağcılar/İstanbul adresinde Asce İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. Yat İşletmeciliği Şubesi'ni (Asce Yat) kurmuştur. Şirket merkez adresinde yat kiralama faaliyetinde bulunmaktadır. Şirket yönetim kurulunun 30.06.2022 tarih ve 11 sayılı kararı ile kapatılmış olup yat işletmeciliği faaliyetine son verilmiştir. Söz konusu kapanış kararı 25.07.2022 tarihinde ticaret siciline tescil olmuş ve 26.07.2022 tarih ve 10625 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket 2017 yılında, Sanko Park Alışveriş merkezi Zemin kat No: RZ89 Şehitkamil/Gaziantep adresinde Asce İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. Sanko Park Şubesini (Sankopark) bünyesine katmıştır, Sanko Park Alışveriş merkezi adresinde perakende konfeksiyon ve tekstil ürünleri satışı faaliyetinde bulunmaktadır. Şirket 22.08.2022 tarih ve 13 sayılı kararı ile kapatılmış olup perakende tekstil faaliyetine son verilmiştir. Söz konusu kapanış kararı 26.08.2022 tarihinde ticaret siciline tescil olmuş ve 26.08.2022 tarih ve 10648 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket 2020 yılında, Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı A Blok Sitesi Hayat Evler Apartmanı No:64/1 Şehitkamil/Gaziantep adresinde Asce İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. Ges Şubesi (GES Şube) olarak kurulmuştur, şirket merkezi adresinde yenilenebilir enerji faaliyetinde bulunmaktadır. Şirket 25.03.2022 tarih ve 6 sayılı kararı ile kapatılmış olup enerji üretimi faaliyetine son verilmiştir. Söz konusu kapanış kararı 01.04.2022 tarihinde ticaret siciline tescil olmuş ve 01.04.2022 tarih ve 10550 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in ortak kontrole tabi ortaklığı:

Şirket'in kurucu ortağı, Burak Mahallesi Sani Konukoğlu Bulvar No:223 Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunan Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi'ne (KONBAY YAPI) 2016 yılında ortak olmuştur. Söz konusu kurucu ortak, 2020 yılı sonu itibariyle de Konbay Yapı'da hâkim ortak olmuştur. Konbay Yapı, belirtilen merkez adresinde inşaat yapı faaliyetinde bulunmuştur.

Şirket'in 07.09.2022 tarihli genel kurulunda Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt A.Ş. (KONBAY YAPI) ile imzalanan 06.09.2022 tarihli birleşme sözleşmesinin onaylanmasına karar verilmiştir. Böylece KONBAY YAPI, Türk Ticaret Kanunu'nun birleşmeye ilişkin 134 ila 194'üncü maddelerinin ilgili hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20 nci maddeleri uyarınca tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte kül halinde Şirket'e devrolmuş ve birleşmişlerdir. KONBAY YAPI'nın birleşme öncesi sermayesi 8.500.000 TL olup 25.02.2011 tarihinde kurulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibariyle düzenlenmiş finansal tabloları 11.05.2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmamış olup 31.03.2023 tarihli ekli e finansal tablolarda TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.3. Para ölçüm ve raporlama birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

2.4. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin tahmin edilebilir bir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği varsayımıyla hazırlamıştır.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Şirket, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 31 Mart 2023 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait ilgili dönem konsolide finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözlem geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

- Şirket'in bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.
- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

  Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolidasyon esasları

İşletme birleşmeleri

Şirket işletme birleşmelerini, kontrolün Şirket'e transfer olduğu zaman satın alma yöntemi kullanarak muhasebeleştirir. Satın almada transfer edilen bedel genel olarak satın alınan tanımlanabilir net varlıklarda olduğu gibi gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Ortaya çıkan şerefiye yıllık olarak değer düşüklüğü için test edilir. Pazarlıklı satın almadan ortaya çıkan kazanç veya kayıp hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesiyle bağlantılı olarak Şirket'in katlandığı, borçlanma senetleri veya hisse senedine dayalı menkul kıymetler ihraçlarıyla ilişkili giderler dışındaki işlem maliyetleri tahakkuk ettiğinde giderleştirilir.

Satın alma bedeli; var olan ilişkilerin kapatılmasıyla ilgili tutarları içermez. Bu tutarlar genelde kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Herhangi bir ödenecek koşullu bedel birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Eğer finansal araç tanımını karşılayan koşullu bedel özkaynak kalemi olarak sınıflanırsa yeniden ölçümü yapılmaz ve özkaynaklarda muhasebeleştirilir. Aksi takdirde, koşullu bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinde sonradan meydana gelen değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Eğer edinilen işletme çalışanlarının geçmiş hizmetleriyle ilgili ellerinde tuttukları hisse bazlı ödeme haklarının (edinilenin hakları) yeni bir hisse bazlı ödeme hakkıyla (yenileme hakları) değiştirilmesi söz konusu ise değiştirilen hakların piyasa temelli ölçümünün tamamı veya bir kısmı işletme birleşmesi kapsamındaki satın alma maliyetine eklenir. Bu tutar, yenilenen hakların birleşme öncesi hizmetlerle ilişkilendirildiği ölçüde ve yenileme haklarının piyasa temelli ölçümü ile edinilenin haklarının piyasa temelli ölçümü karşılaştırılması ile belirlenir.

Şirket, 07.09.2022 tarihli genel kurulu kararı ile Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi (Konbay Yapı) ile kül halinde birleşmiştir. Bu işlem önceki finansal tablolarda ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiş olup Konbay Yapı'nın finansal tabloları Şirket'in bireysel finansal tablolarına dahil edilerek konsolide edilmişti. KGK tarafından 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" kapsamında, konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmeyeceği, hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün oluştuğu raporlama döneminin başı itibariyle birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tabloların düzeltilip ortak kontrolün oluştuğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırılmalı olarak sunulacağı ve ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşacak muhtemel aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabının kullanılacağını belirtmiştir.

Ayrıca Şirket, 07.09.2022 tarihli genel kurul kararı ile Sanbir Enerji Üretim A.Ş. (SANBİR) ile kül halinde birleşmiştir. SANBİR 12.08.2022 tarihinde Sanres Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.'nin bölünmesi ile kuruluşunu gerçekleştirmiş olup birleşme öncesi sermayesi 46.800.000 TL'dir.

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

Bağlı ortaklıklar

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

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 itibariyle 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

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

İnşaatı devam eden konut ve inşaat projeleri, direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. 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 oluştuğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

"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 gelirde 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 temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Finansal varlıkların, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirketin, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller yeniden değerlenmiş 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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller yeniden değerlenmiş tutarları ile mali tablolarda yer almaktadır. Yeniden değerlenmiş tutar yeniden değerleme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değere, değerleme tarihinden sonra yapılan ilavelerin eklenmesi ve sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve değer düşüklüklerinin düşülmesiyle tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Yeniden değerleme konusu varlıkların yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerleme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da Şirket'in henüz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (YAG), mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmaktan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar, gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsaların yanı sıra faaliyet kiralamasına konu edilen binalar ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

Şirket'in YAG projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başladıktan sonra da gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmeye devam edilmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. TMS 23 uyarınca özellikli varlık tanımını karşılayan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün, inşası veya geliştirilmeleri sırasında ortaya çıkan aktifleştirilebilir nitelikte olduğu tespit edilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin düzenli hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave etmemektedir. Bu giderler gerçekleştiği dönemlerde kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gayrimenkule ilişkin hizmet giderleri ağırlıklı olarak işletme kira giderleri, bakım/onarım, ve sigorta giderlerini içermektedir.

Şirket, 31.12.2022 itibariyle ve sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, 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 değerleme 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 sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elden edilecek kar veya zarar, satılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış anındaki taşınan değeri ile satıştan elde edilen tutar arasındaki fark olarak belirlenir. Bu kar veya zarar oluştukları döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak ilgili varlığın kullanımın durumunda bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Yatırım amaçlı gayrimenkulden kullanım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleştiği durumda tahmini maliyeti ilgili gayrimenkulün kullanım amacının değiştiği tarih itibarıyla geçerli olan gerçeğe uygun değeridir. Kullanım amaçlı gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleşeceği durumdaysa Şirket'in kullanım amacının değiştiği tarihe kadar maddi duran varlıklar için geçerli olan muhasebe politikası üzerinden ölçülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun sona erdiğinin kanıtlanması ve operasyonel bir kiralama işleminin başlamasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler ise ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun başladığının kanıtlanması ve satış amaçlı bir gelişmenin başlamasıyla gerçekleşir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

	Yıl
Yazılım ve programlar	3-15

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu 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.

Borçlanma maliyetleri

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL' ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL' ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL' ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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

	31.03.2023	**31.12.2022**
Döviz Alış		
ABD$	19.1460	18,6983
EURO	20,8021	19,9349
Döviz Satış		
ABD$	19.1804	18,7320
EURO	20,8396	19,9708

Pay başına kazanç (kayıp)

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 23).

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu,15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

Ertelenmiş vergi
Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibariyle yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

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 sahiplerdir) olabileceği gibi, kazanılmamış/giydirilmemiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin olarak nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahip değillerdir) 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 değerin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerleme 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 değerleme 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, değerleme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir); Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler- TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir); Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

TFRS 16 'Kiralamalar'- COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Eylül 2021'den 30 Eylül 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve 'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

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

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 'Kiralamalar'- COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Eylül 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Eylül 2021'den 30 Eylül 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Mart 2023 tarihi itibariyle Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler (EK DİPNOT), Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in şubeleri ile bağlı ortaklığı 2022 yılında, Şirket ile birleşmiş olup Şirket'in ana faaliyet konusu (gayrimenkul yatırım ortaklığı) tek olması nedeniyle bölümlere göre raporlama bilgisi verilmemiştir.

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

	1 Ocak – 31 Mart 2022					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	**Gayrimenkul**	**Yat İşletmeciliği**	**GES İşletmeciliği**	**Perakende Tekstil**	**Konsolidasyon Düzeltmeleri**	**Konsolide**
Hasılat	47.508.473	14.010	739.777	1.731.354	--	49.993.614
Satışların Maliyeti (-)	(30.227.756)	(1.945.711)	(693.426)	--	--	(32.866.893)
BRÜT KAR/(ZARAR)	**17.280.717**	**(1.931.701)**	**46.351**	**1.731.354**	**--**	**17.126.721**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.256.623)	(64.167)	(117.396)	(659.236)	--	(6.097.422)
Pazarlama Giderleri (-)	(44.398)	--	--	--	--	(44.398)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.200.530	4.309	119.340	(4.213)	--	3.319.966
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(300.958)	(9.179)	(3)	--	--	(310.140)
FAALİYET KARI/(ZARARI)	**14.879.268**	**(2.000.738)**	**48.292**	**1.067.905**	**--**	**13.994.727**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.351.721	1.183.164	16.263.704	4.215	--	21.802.804
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	**19.230.989**	**(817.574)**	**16.311.996**	**1.072.120**	**--**	**35.797.531**
Finansman Giderleri (-)	(2.080.625)	(167)	(1.722.058)	(20.603)	--	(3.823.453)
Finansman Gelirleri (+)	1.278.915	--	55.660	64.631	--	1.399.206
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	**18.429.279**	**(817.741)**	**14.645.598**	**1.116.148**	**--**	**33.373.284**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri						
Dönem Vergi Gideri (-)	(6.426.431)	--	--	--	--	(6.426.431)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	356.741	468.113	2.421.175	2.783	--	3.248.812
DÖNEM KÂRI/ZARARI	**12.359.589**	**(349.628)**	**17.066.773**	**1.118.931**	**--**	**30.195.665**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Kasa	40.655	20.900
Banka	8.694.026	26.753.266
- Vadesiz Mevduat	*662.926*	*419.031*
- Vadeli Mevduat	*8.031.100*	*26.334.235*
Toplam	**8.734.681**	**26.774.166**

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle vadeli mevduatların vade gün sayısı 0-3 ay arasındadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Ticari alacaklar	1.341.630	1.691.598
-İlişkili taraflardan alacaklar	*103.629*	*686.125*
-Diğer ticari alacaklar	*1.238.001*	*1.005.473*
Alacak senetleri	7.106.030	7.551.530
-Diğer ticari alacak senetleri	*7.106.030*	*7.551.530*
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(110.456)	(184.598)
Şüpheli ticari alacaklar	4.637.303	4.423.572
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.637.303)	(4.423.572)
Toplam	**8.337.204**	**9.058.530**

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

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

	31 Mart 2023	**31 Mart 2022**
Dönem başı karşılık tutarı	4.423.572	5.261.394
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	213.731	--
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(266.260)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	**4.637.303**	**4.995.134**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	1.341.630	1.691.598
Toplam	**1.341.630**	**1.691.598**

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

İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	4.328.530	4.151.530
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	1.489.500	617.500
Vadesi 3-12 aya kadar olan alacak senetleri	1.288.000	2.782.500
Toplam	**7.106.030**	**7.551.530**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in vadesi geçmiş alacak senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
0-3 ay arası	245.000	65.000
3-6 ay arası	45.000	120.000
6 ay ve üzeri	4.038.530	3.966.530
Toplam	**4.328.530**	**4.151.530**

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Ticari borçlar	5.593.589	5.864.001
-İlişkili taraflara borçlar	*149.214*	*397.368*
-Diğer ticari borçlar	*5.444.375*	*5.466.633*
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(80.203)	(146.302)
Toplam	**5.513.386**	**5.717.699**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	5.593.589	5.864.001
Toplam	**5.593.589**	**5.864.001**

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Personelden alacaklar	76.000	106.000
Verilen depozito ve teminatlar	119.396	119.396
KDV iade alacakları	800.248	868.820
Diğer şüpheli alacaklar	10.856.043	10.006.997
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(10.856.043)	(10.006.997)
Diğer	48.724	122.499
Toplam	**1.044.368**	**1.216.715**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

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

	31 Mart 2023	**31 Mart 2022**
Dönem başı karşılık tutarı	10.006.997	10.191.562
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	1.238.945	--
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(389.899)	(126.076)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	**10.856.043**	**10.065.486**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
İlişkili taraflara borçlar	52.500	--
Diğer borçlar	16.504	14.727
Toplam	**69.004**	**14.727**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Alınan depozito ve teminatlar	796.954	754.269
Toplam	**796.954**	**754.269**

9. STOKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Arsalar (*)	27.000.000	27.000.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	137.681.371	135.965.631
Tamamlanan projeler (***)	116.835.860	117.107.183
Diğer stoklar	1.227.030	1.305.901
Toplam	**282.744.261**	**281.378.715**

(*) Şirket'in 31 Mart 2023 itibariyle arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 31 Mart 2023 tarihi itibariyle toplam 27.000.000 TL olan maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 132.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(**) Şirket'in ilgili dönemler itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projeleri; Asce Barak Konutları, Asce Zeugma2 İş Merkezi ve Asce Kanyon 1 projelerinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2023 itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projelerinin arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 31 Mart 2023 tarihi itibariyle toplam 137.681.371 TL olan arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 1.731.530.500 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibariyle tamamlanan projeleri; Asce Sarıyer Konutları, Asce Ortaköy Konutları ve Asce Şelale Konakları projelerinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2023 itibariyle tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 31 Mart 2023 tarihi itibariyle toplam 116.835.857 TL olan maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 620.525.000 TL olarak tespit edilmiştir.

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Devreden KDV	36.138.698	35.443.423
İş avansları	24.524	25.874
Personele verilen avanslar	15.239	15.239
Diğer	6.642	6.642
Toplam	**36.185.103**	**35.491.178**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Ödenecek vergi ve fonlar	1.833.244	158.390
Diğer	15.382	6.524
Toplam	**1.848.626**	**164.914**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Verilen sipariş avansları	2.002.640	2.357.745
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	*2.002.640*	*2.357.745*
Gelecek aylara ait giderler	454.720	1.426.658
Toplam	**2.457.360**	**3.784.403**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Alınan sipariş avansları	1.891.001	1.911.022
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	*1.891.001*	*1.911.022*
Toplam	**1.891.001**	**1.911.022**

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
İlişkili taraflara finansal borçlar	156.821.271	168.486.555
Toplam	**156.821.271**	**168.486.555**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Kredi kartı yükümlülükleri	9.802	2.706
Toplam	**9.802**	**2.706**

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	**Arazi ve Arsalar**	**Binalar**	**Toplam**
31 Aralık 2021 bakiye	**276.595.537**	**55.922.328**	**332.517.865**
Alımlar	71.264	--	71.264
Transferler	--	33.894.593	33.894.593
İşletme birleşmelerinden girişler (*)	39.643.500	--	39.643.500
Satışlar	--	--	--
31 Mart 2022 bakiye	**316.310.301**	**89.816.921**	**406.127.222**
31 Aralık 2022 bakiye	**4.563.469.000**	**755.885.000**	**5.319.354.000**
Alımlar	--	--	--
Yeniden değerleme değer artışı/(azalışı), net (**)	1.028.880.000	--	1.028.880.000
Satışlar	--	--	--
31 Mart 2023 bakiye	**5.592.349.000**	**755.885.000**	**6.348.234.000**
Birikmiş Amortismanlar			
31 Aralık 2021 bakiye	**--**	**(3.453.205)**	**(3.453.205)**
Dönem gideri	--	(1.064.799)	(1.064.799)
Satışlar	--	--	--
31 Mart 2022 bakiye	**--**	**(4.518.004)**	**(4.518.004)**
31 Aralık 2022 bakiye	**--**	**--**	**--**
Dönem gideri	--	--	--
Satışlar	--	--	--
31 Mart 2023 bakiye	**--**	**--**	**--**
31 Mart 2022 net değer	**316.310.301**	**85.298.917**	**401.609.218**
31 Mart 2023 net değer	**5.592.349.000**	**755.885.000**	**6.348.234.000**

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

(*) Şirket'in, Cari dönemde kül halinde Şirket'e devrolup birleştiği Sanbir Enerji Üretim A.Ş.'ye (SANBİR) ait yatırım amaçlı arsanın birleşmeye ilişkin maliyet bedelini ifade etmektedir.

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri Kasım 2022 ve Mart 2023 tarihlerinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporları ile belirlenmiştir.

4. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Bedeli	Binalar	Tesis, makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
31 Aralık 2021 bakiye	**729.451**	**23.706.460**	**47.174.974**	**2.636.324**	**8.175.105**	**4.471.919**	**86.894.233**
Alımlar	--	--	--	26.018	--	492.127	518.145
Transferler	--	--	--	--	--	(601.241)	(601.241)
Birleşme	--	--	--	5.350	--	--	5.350
Satışlar	--	(23.698.507)	(16.964.964)	(6.101)	--	--	(40.669.572)
31 Mart 2022 bakiye	**729.451**	**7.953**	**30.210.010**	**2.661.591**	**8.175.105**	**4.362.805**	**46.146.915**
31 Aralık 2022 bakiye	**19.580.000**	**--**	**1.237.747**	**3.174.224**	**19.188.245**	**24.855**	**43.205.071**
Alımlar	--	--	--	795.432	--	47.618	843.050
31 Mart 2023 bakiye	**19.580.000**	**--**	**1.237.747**	**3.969.656**	**19.188.245**	**72.473**	**44.048.121**

Birikmiş Amortismanlar	Binalar	Tesis, makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
31 Aralık 2021 bakiye	**(178.296)**	**(4.863.823)**	**(18.808.162)**	**(1.306.502)**	**(8.032.141)**	**--**	**(33.188.924)**
Dönem gideri	(10.942)	(591.650)	(765.646)	(72.341)	(19.289)	--	(1.459.868)
Satışlar	--	5.447.651	3.241.999	170	(1)	--	8.689.819
31 Mart 2022 bakiye	**(189.238)**	**(7.822)**	**(16.331.809)**	**(1.378.673)**	**(8.051.431)**	**--**	**(25.958.973)**
31 Aralık 2022 bakiye	**--**	**--**	**(1.001.573)**	**(1.356.509)**	**(8.691.848)**	**--**	**(11.049.930)**
Dönem gideri	--	--	(43.309)	(107.439)	(565.411)	--	(716.159)
31 Mart 2023 bakiye	**--**	**--**	**(1.044.883)**	**(1.463.948)**	**(9.257.258)**	**--**	**(11.766.089)**
31 Mart 2022 net değer	**540.213**	**132**	**13.878.201**	**1.282.918**	**123.674**	**4.362.805**	**20.187.942**
31 Mart 2023 net değer	**19.580.000**	**--**	**192.864**	**2.505.708**	**9.930.987**	**72.473**	**32.282.032**

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

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak- 31 Mart 2023	**1 Ocak- 31 Mart 2022**
Maddi duran varlıklar	716.159	1.459.868
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	1.064.799
Maddi olmayan duran varlıklar	22.088	13.310
Toplam	**738.247**	**2.537.977**

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	**Yazılım ve programlar**
31 Aralık 2021 bakiye	**275.358**
Alımlar	--
Satışlar	--
31 Mart 2022 bakiye	**275.358**
31 Aralık 2022 bakiye	**374.753**
Alımlar	40.171
Satışlar	--
31 Mart 2023 bakiye	**414.924**
Birikmiş amortismanlar	
31 Aralık 2021 bakiye	**(145.005)**
Dönem gideri	(13.310)
Satışlar	--
31 Mart 2022 bakiye	**(158.315)**
31 Aralık 2022 bakiye	**(214.945)**
Dönem gideri	(22.088)
Satışlar	--
31 Mart 2023 bakiye	**(237.033)**
31 Mart 2022 net değer	**117.043**
31 Mart 2023 net değer	**177.891**

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	**TL Karşılığı**	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	6.473.560	--	9.553.069
-TL	2.636.000	2.636.000	5.813.409	5.813.409
-ABD$	200.000	3.837.560	200.000	3.739.660
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		**6.473.560**		**9.553.069**

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

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

Verilen Kurum	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Tedarikçi	3.837.560	3.739.660
Elektrik dağıtım şirketleri	120.000	2.297.409
İnşaat yapımı için arsa sahiplerine	1.000.000	2.000.000
Petrol şirketi	1.250.000	1.250.000
Asliye hukuk mahkemesi	150.000	150.000
İcra dairesi	110.000	110.000
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	6.000
Toplam	**6.473.560**	**9.553.069**

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2023	**31 Aralık 2022**
Personel ücret borçları	1.252.473	218.047
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	276.804	95.809
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	709.520	158.865
Toplam	**2.238.797**	**472.721**

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	228.290	205.693
Toplam	**228.290**	**205.693**

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Dönem Başı	205.693	305.655
Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri)	22.597	(115.566)
Toplam	**228.290**	**190.089**

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	545.000	762.518
Toplam	**545.000**	**762.518**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.03.2023 tarihi itibarıyla 19.982,83 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2022: 15.371,40 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme 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. 31.03.2023 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.03.2023 tarihi itibariyle karşılıklar %2,52 (2022: %2,52) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
1 Ocak bakiyesi	762.518	440.560
Dönem içinde ayrılan karşılık	588.170	--
Dönem içinde yapılan ödemeler (-)	(805.688)	(11.621)
Dönem sonu	**545.000**	**428.939**

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in Özkaynak kalemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Esas sermaye	560.000.000	560.000.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	4.936.784.569	3.949.427.655
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	*4.936.784.569*	*3.949.427.655*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	134.442	134.442
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	44.369.782	(30.537.544)
Net dönem karı/(zararı)	1.008.963.235	74.907.326
Toplam	**6.550.252.028**	**4.553.931.879**

18.a Ödenmiş Sermaye

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

	31 Mart 2023			31 Aralık 2022		
Adı Soyadı	**Pay Adedi**	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**	**Pay Adedi**	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**
Abdulkadir KONUKOĞLU	386.400.000	69%	386.400.000	386.400.000	69%	386.400.000
Emine KOÇER	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Cengiz KONUKOĞLU	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Sami KONUKOĞLU	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Ülgan KONUKOĞLU	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Abdulkadir KONUKOĞLU (Sami Oğlu)	16.800.000	3%	16.800.000	16.800.000	3%	16.800.000
Toplam	**560.000.000**	**100%**	**560.000.000**	**560.000.000**	**100%**	**560.000.000**

31 Mart 2023 tarihi itibariyle tedavüldeki hisseler A Grubu ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Tedavüldeki hisselerin 319.200.000 adedi A Grubu 240.800.000 adedi de B Grubu olmak üzere 560.000.000 adet paya ayrılmıştır.

18.b Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yasal Yedekler	134.442	134.442
Toplam	**134.442**	**134.442**

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya 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.c Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	3.949.427.655	--
Yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/ kayıpları	--	2.598.222.455
Birleşme etkisinden kaynaklanan (*)	--	1.351.205.200
K.V. Madde 5 GYO istinasına ilişkin ertelenmiş vergi düzeltmesi	987.356.914	--
Toplam	**4.936.784.569**	**3.949.427.655**

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

18.2 Geçmiş yıllar karları/(zararları)

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

Geçmiş yıl karları/(zararları)	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Dönem başı	(30.537.544)	(26.863.997)
İşletme birleşmelerinden girişler	--	(4.333.692)
Net dönem karından/(zararından) transfer	74.907.326	660.145
Toplam	**44.369.782**	**(30.537.544)**

19. HASILAT

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	2.386.750	49.404.055
Konut kira gelirleri	2.534.543	1.192.644
Diğer satışlar	--	1.488.652
Brüt Satışlar	**4.921.293**	**52.085.351**
Satış iadeleri (-)	--	(182.882)
Satış iskontoları (-)	(1.485)	(154.604)
Ertelenmiş faiz gelirleri	(110.456)	(1.754.252)
Satış İndirimleri (-)	**(111.941)**	**(2.091.738)**
Net Satışlar	**4.809.353**	**49.993.614**
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(719.998)	(28.224.869)
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(78.866)	(2.203.797)
Satılan hizmet maliyeti (-)	--	(2.639.137)
Ertelenmiş faiz giderleri	80.203	200.910
Toplam	**(718.661)**	**(32.866.893)**
BRÜT KAR/(ZARAR)	**4.090.691**	**17.126.721**

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	5.873	44.398
Genel yönetim giderleri	12.300.803	6.097.422
Toplam	**12.306.676**	**6.141.820**

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

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Reklam ve ilan giderleri	5.873	44.398
Toplam	**5.873**	**44.398**

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri	3.116.141	1.449.485
Bakım ve onarım giderleri	1.484.568	171.574
Sigorta giderleri	1.284.563	99.150
Abone ve aidat giderleri	972.287	--
Amortisman giderleri	738.247	537.061
Elektrik su ısınma giderleri	663.787	347.192
Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri	630.725	34.621
Güvenlik giderleri	627.449	--
Danışmanlık giderleri	618.566	47.835
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	594.332	16.541
Vergi resim ve harç giderleri	428.223	1.236.249
Gıda ve yiyecek giderleri	406.448	328.695
Taşıt kira, yakıt vb. Giderleri	185.878	245.532
Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri	184.034	63.586
Kira giderleri	110.949	524.604
Telefon ve haberleşme giderleri	96.339	63.981
Kırtasiye giderleri	67.324	25.838
İzin karşılığı gideri	27.719	1.832
Temsil ve ağırlama giderleri	19.692	18.202
Temizlik giderleri	18.306	8.892
Bağış ve yardım giderleri	--	8.000
Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri	--	1.801
Diğer	25.226	866.751
Toplam	**12.300.803**	**6.097.422**

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri	3.116.141	1.449.485
Bakım ve onarım giderleri	1.484.568	171.574
Sigorta giderleri	1.284.563	99.150
Abone ve aidat giderleri	972.287	--
Amortisman giderleri	738.247	2.537.977
Elektrik su ısınma giderleri	663.787	347.192
Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri	630.725	34.621
Güvenlik giderleri	627.449	--
Danışmanlık giderleri	618.566	47.835
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	594.332	16.541
Vergi resim ve harç giderleri	428.223	1.236.249
Gıda ve yiyecek giderleri	406.448	328.695
Satılan gayrimenkullerin maliyeti	271.327	28.224.869
Taşıt kira, yakıt vb. Giderleri	185.878	245.532
Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri	184.034	63.586
Kira giderleri	110.949	524.604
Telefon ve haberleşme giderleri	96.339	63.981
Satılan ticari mallar maliyeti	78.866	2.203.797
Kırtasiye giderleri	67.324	25.838
İzin karşılığı gideri	27.719	1.832
Temsil ve ağırlama giderleri	19.692	18.202
Temizlik giderleri	18.306	8.892
Reklam ve ilan giderleri	5.873	44.398
Bağış ve yardım giderleri	--	8.000
Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri	--	1.801
Satılan hizmet maliyeti	--	638.221
Diğer	25.226	866.751
Toplam	**12.656.868**	**39.209.623**

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Ertelenmiş finansman gelirleri	184.598	5.151.640
Kur farkı gelirleri	--	295.633
Konusu kalmayan karşılıklar	389.899	392.242
Diğer	15.604	2.377
Toplam	**590.101**	**5.841.892**

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Ertelenmiş finansman giderleri	146.302	288.642
Karşılık giderleri	1.452.676	--
Kur farkı giderleri	--	8.852
Komisyon giderleri	50.000	--
Diğer	44.359	12.646
Toplam	**1.693.337**	**310.140**

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Sabit kıymet satış karları	--	18.702.804
Finansal varlık satış karları	--	3.100.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (*)	1.028.880.000	--
Toplam	**1.028.880.000**	**21.802.804**

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

Şirket'in dönemler itibariyle yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Faiz gelirleri	843.385	932.849
Kredilere ilişkin kur farkı gelirleri	207.388	106.357
Diğer finansman gelirleri	--	360.000
Toplam	**1.050.773**	**1.399.206**

Finansman Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Faiz giderleri	24.750	4.652.346
Kredilere ilişkin kur farkı giderleri	1.162	1.619.897
Diğer finansman giderleri	13.771	73.136
Toplam	**39.683**	**6.345.379**

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

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergiler	17.259	--
Toplam	**17.259**	**--**

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

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu sebeple, Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibariyle ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23'tür.

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

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

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

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu sebeple, Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	**1 Ocak- 31 Mart 2023**	**1 Ocak- 31 Mart 2022**
Kurumlar vergisi karşılığı	--	(6.426.431)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(11.608.634)	3.248.812
Toplam	**(11.608.634)**	**(3.177.619)**

Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı	**1 Ocak- 31 Aralık 2022**	**1 Ocak- 31 Mart 2022**
Dönem başı	(975.748.280)	10.966.542
Yeniden değerleme değer artış fonuna transfer (*)	975.748.280	--
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri) (**)	(11.608.634)	3.248.812
Dönem sonu	**(11.608.634)**	**14.215.354**

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

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

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Net dönem karı/(zararı)	1.008.963.235	30.195.665
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	560.000.000	504.712.088
Hisse başına kar/(zarar)	1,802	0,060

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Sanko Holding A.Ş.	300	300
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	13.126	13.126
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	11.016	11.016
Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş.	79.187	11.183
Sanko Üniversitesi	--	17.500
İbrahim Konukoğlu	--	633.000
Toplam	**103.629**	**686.125**
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(2.872)	(17.118)
Genel toplam	**100.757**	**669.007**

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	1.086	1.086
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	--	341.274
Sanko Holding A.Ş.	148.001	54.880
Sanko Enerji Sanayi ve Tic. A.Ş.	128	128
Toplam	**149.215**	**397.368**
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(3.809)	(9.914)
Genel Toplam	**145.406**	**387.454**

c-) İlişkili taraflara diğer borçlar	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Abdülkadir Konukoğlu	52.500	--
Toplam	**52.500**	**--**

d-) İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
Abdülkadir Konukoğlu	121.401.146	120.816.430
Cengiz Konukoğlu	24.137.186	24.137.186
Emine Koçer	1.066.002	13.316.002
Ülgan Konukoğlu	10.216.937	10.216.937
Toplam	**156.821.271**	**168.486.555**

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

e-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2023 Kira Gelirleri	**1 Ocak - 31 Mart 2023 Gayrimenkul Satışları**
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	--	86.750
Sanko Holding A.Ş.	10.932	--
İbrahim Konukoğlu	--	633.000
Sanko Tekstil İşletmeleri San Ve Tic. A.Ş.	11.568	--
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.186	--
Toplam	**33.686**	**719.750**

	1 Ocak- 31 Mart 2022 Kira Gelirleri	**1 Ocak- 31 Mart 2022 Faiz Gelirleri**	**1 Ocak- 31 Mart 2022 Diğer Gelirler**
Asce Enerji San. ve Tic. A.Ş.	10.200	32.621	1.000.000
Sanko Holding A.Ş.	8.390	--	--
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	8.898	--	--
Sanko Özel Eğitim Hizm.A.Ş.	8.898	--	--
Toplam	**36.386**	**32.621**	**1.000.000**

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023 Hakediş Giderleri	**1 Ocak - 31 Mart 2023 Diğer Giderler**
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	391.453	--
Sanko Holding A.Ş.	--	84.332
Sanko Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	--	109
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	--	664.980
Toplam	**391.453**	**749.421**

	1 Ocak- 31 Mart 2022 Diğer Giderler
Sanko Holding A.Ş.	23.307
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	2.770
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	249.900
Toplam	**275.977**

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 854.212 TL (01 Ocak-31 Mart 2022 – 329.214 TL) ücret ve benzeri menfaatler bulunmaktadır.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

28.1. Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Dipnot 18'de belirtilen çıkarılmış sermaye, kar yedekleri ve birikmiş karları/zararları içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak Şirket'in sermaye yönetiminde borç sermaye oranını izlenmektedir. Bu oran, net borcun toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	169.962.131	1.155.440.777
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(8.734.681)	(26.774.166)
Net borç	**161.227.450**	**1.128.666.611**
Toplam özkaynaklar	**6.550.252.028**	**4.553.931.879**
Net borç/özkaynaklar oranı	**2%**	**25%**

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	339.520.236	357.703.707
Kısa vadeli borçlar	168.620.177	178.175.710
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	**2,014**	**2,008**

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	8.734.681	26.774.166
Ticari alacaklar	8.337.204	9.058.530
Diğer alacaklar	1.044.368	1.216.715
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	156.821.271	168.486.555
Diğer finansal yükümlükler	9.802	2.706
Ticari borçlar	5.513.386	5.717.699
Diğer borçlar	865.958	768.996

Finansal varlıklar
Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler
Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar, finansal borçlar ve diğer parasal yükümlülüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte gerçeğe uygun değerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yılsonu kurlarıyla çevrilen dövize dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki 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.

31 Mart 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	**31.03.2023**	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.348.234.000	--	--	6.348.234.000

31 Aralık 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	**31.12.2022**	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.359.354.000	--	--	5.359.354.000

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in, değişken faizli varlık ve yükümlülükleri bulunmadığından faiz oranı riski söz konusu değildir.

Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri- 31 Mart 2023	**Alacaklar**				
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**		
	İlişkili Taraf	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Banka Mevduatları**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**100.757**	**8.236.447**	**--**	**1.044.368**	**8.694.026**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	100.757	3.907.917	**--**	**1.044.368**	**8.694.026**
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	**--**	**4.328.530**	**--**	**--**	**--**
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		4.*328*.530			
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	**--**	**4.637.303**	**--**	**10.856.043**	**--**
- Değer düşüklüğü (-)	--	*(4.637.303)*	--	*(10.856.043)*	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

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

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

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:

31 Mart 2023 **Sözleşme uyarınca vadeler**	**Defter değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı**	**3 aya kadar**	**3 – 12 ay arası**	**1- 5 yıl arası**
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**156.831.073**	**156.831.073**	**9.802**	**156.821.271**	**--**
Finansal borçlar	156.821.271	156.821.271	--	156.821.271	--
Diğer finansal yükümlükler	9.802	9.802	9.802	--	--

Beklenen vadeler	**Defter değeri**	**Beklenen nakit çıkışlar toplamı**	**3 aya kadar**	**3 – 12 ay arası**	**1- 5 yıl arası**
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**6.379.344**	**6.459.547**	**5.610.093**	**52.500**	**796.954**
Ticari borçlar	5.513.386	5.593.589	5.593.589	--	--
Diğer borçlar	865.958	865.958	16.504	52.500	796.954
Toplam	**163.210.417**	**163.290.620**	**5.619.895**	**156.873.771**	**796.954**

31 Aralık 2022 **Sözleşme uyarınca vadeler**	**Defter değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı**	**3 aya kadar**	**3 – 12 ay arası**	**1- 5 yıl arası**
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**168.489.261**	**168.489.261**	**2.706**	**168.486.555**	**--**
Finansal borçlar	168.486.555	168.486.555	--	168.486.555	--
Diğer finansal yükümlükler	2.706	2.706	2.706	--	--

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

Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	**Cari dönem 31.03.2023**		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	6.813.405	353.555	2.126
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**6.813.405**	**353.555**	**2.126**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**6.813.405**	**353.555**	**2.126**
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**--**	**--**	**--**
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**--**	**--**	**--**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--
Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**6.813.405**	**353.555**	**2.126**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Mart 2023

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	676.917	(676.917)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	676.917	(676.917)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	4.423	(4.423)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	4.423	(4.423)
Toplam (3+6)	**681.340**	**(681.340)**

Döviz pozisyonu tablosu	**Önceki dönem 31.12.2022**		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.499.264	452.280	2.126
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**8.499.264**	**452.280**	**2.126**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**8.499.264**	**452.280**	**2.126**
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**--**	**--**	**--**
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**--**	**--**	**--**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--
Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**8.499.264**	**452.280**	**2.126**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
31 Aralık 2022

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

29. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31 Mart 2023 (TL)**	**31 Aralık 2022 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	8.143.404	26.419.264
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	6.629.751.231	5.599.426.814
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		82.319.524	83.526.578
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	6.720.214.159	5.709.372.656
E	Finansal Borçlar	Md.31	156.821.271	168.486.555
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	9.802	2.706
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	52.500	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	5.369.022.569	4.553.931.879
	Diğer Kaynaklar		1.194.308.017	986.951.516
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	6.720.214.159	5.709.372.656
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8.143.404	26.419.264
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	6.473.560	9.553.069
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	8.031.100	26.334.235

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem**	**Önceki Dönem**	**Asgari/Azami Oran**	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	K/D	≤ %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	≥ %51	99%	98%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	≤ %49	0%	0%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	B2/D	≤ %20	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	C2/D	≤ %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	3%	4%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	(A2-A1)/D	≤ %10	0,1%	0,5%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	≤ %10	0,1%	0,5%