REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2024 DÖNEM SONU HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (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.

Kilit Denetim Konusu	*Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı*
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 1 1 ' de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 57.018.607.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 11 no'lu notta açıklanmıştır. 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.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan 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 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerleme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerleme uzmanları çalışmalara dahil 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.

Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2024 itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye Tüketici Fiyat Endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen 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.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- 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 hususlar ile varsa, 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") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 04/03/2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 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 Mustafa Ozan Mısırlıoğlu'dur

ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
Mustafa Ozan Mısırlıoğlu

Sorumlu Denetçi
04/03/2025
İstanbul, Türkiye

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 1
DİPNOT 2 – ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 1
DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ 14
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 15
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 16
DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 18
DİPNOT 7 –FİNANSAL YATIRIMLAR 18
DİPNOT 8 –FİNANSAL BORÇLAR 18
DİPNOT 9 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 20
DİPNOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR 20
DİPNOT 11 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR 21
DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 22
DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR 26
DİPNOT 14 – STOKLAR 27
DİPNOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 28
DİPNOT 16 – TAAHHÜTLER 28
DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR 30
DİPNOT 18 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 31
DİPNOT 19 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 32
DİPNOT 20 –ÖZKAYNAKLAR 32
DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 33
DİPNOT 22 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ 34
DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 34
DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER) 35
DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) 35
DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 36
DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ 38
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 38
DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) 48
DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 49
DİPNOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR 49
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 50

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31.12.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARİYLE KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Bağımsız Denetim'den* Geçmiş 31.12.2024	*Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den* Geçmiş 31.12.2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		**2.699.402.844**	**2.644.157.148**
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	910.576.689	1.716.218.292
Finansal Yatırımlar	7	1.601.832.427	484.571.613
Ticari Alacaklar		121.162.955	131.326.796
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-9	*68.679.059*	*79.176.852*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	*52.483.895*	*52.149.944*
Diğer Alacaklar		9.800.539	244.583.541
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5-10	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	*9.800.539*	*244.583.541*
Stoklar	14	1.418.389	1.045.829
Peşin Ödenmiş Giderler		245.107	54.816.736
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5-18	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	18	*245.107*	*54.816.736*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		44.159.975	4.333.878
Diğer Dönen Varlıklar	19	10.206.763	7.260.463
Toplam Dönen Varlıklar		**2.699.402.844**	**2.644.157.148**
DURAN VARLIKLAR		**61.364.572.220**	**46.700.773.267**
Diğer Alacaklar		267	344
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	*267*	*344*
Stoklar	14	35.498.165	221.328.845
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11	385.790.464	948.616.653
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	57.018.607.000	43.511.023.194
Maddi Duran Varlıklar	13	3.419.276.311	1.848.501.019
Peşin Ödenmiş Giderler	18	505.400.013	165.972.686
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	--	5.330.528
Toplam Duran Varlıklar		**61.364.572.220**	**46.700.773.267**
TOPLAM VARLIKLAR		**64.063.975.065**	**49.344.930.416**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31.12.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARİYLE KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Bağımsız Denetim'den* Geçmiş 31.12.2024	*Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den* Geçmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**2.260.377.861**	**3.635.084.573**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		398.139.970	245.894.416
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	8	*1.056.505.704*	*1.460.168.220*
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	8	145.650.776	737.549.357
Ticari Borçlar		630.568.477	1.020.905.023
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*630.333.468*	*824.349.050*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*9*	*235.009*	*196.555.973*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	3.033.666	3.557.449
Diğer Borçlar		17.432.701	154.688.410
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	--	*154.688.410*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	*17.432.701*	*133.189*
Ertelenmiş Gelirler	18	--	2.778.281
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	26	--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		9.046.568	9.410.226
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	*1.806.737*	916.753
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	*7.239.831*	8.493.472
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**2.260.377.861**	**3.635.084.573**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**15.916.818.079**	**1.777.520.003**
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.069.059.424	1.765.532.825
- Banka Kredileri	8	*2.797.173.914*	*1.570.226.800*
- Finansal kiralama	8	*80.229.310*	*195.306.025*
Diğer Borçlar		3.997.165	6.178.421
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	*3.997.165*	*6.178.421*
Ertelenmiş Gelirler	18	1.620.351	19.130
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.193.349	5.789.628
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	*4.193.349*	*5.789.628*
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		--	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	13.029.603.989	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**15.916.818.079**	**1.777.520.003**
ÖZKAYNAKLAR		**45.886.779.124**	**43.932.325.840**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	2.000.000.000	500.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	20	953.738	2.025.178
Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	20	5.117.034.508	4.475.060.049
Geri Alınmış Paylar (-)	20		
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		159.166.042	217.301.608
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	20	*159.326.886*	*217.566.348*
- Diğer Kazanç/Kayıplar		*(160.844)*	*(264.741)*
Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	20		
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	119.854.981	248.695.542
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	29.261.024.076	12.559.608.880
Net Dönem Karı/Zararı	27	9.228.745.780	25.929.634.582
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		**45.886.779.124**	**43.932.325.840**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**45.886.779.124**	**43.932.325.840**
TOPLAM KAYNAKLAR		**64.063.975.063**	**49.344.930.417**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.
(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2024 VE 01.01.-31.12.2023 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	**Dipnot Referansları**	***Bağımsız Denetim'den* Geçmiş 01.01.-31.12.2024**	***Bağımsız Denetim'den* Geçmiş 01.01.-31.12.2023**
Hasılat	21	*3.582.274.628*	*2.549.382.697*
Satışların Maliyeti (-)	21	*(433.477.123)*	*(526.112.891)*
BRÜT KAR/ZARAR		**3.148.797.505**	**2.023.269.806**
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	*(145.975.680)*	*(94.570.473)*
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	*(5.438.663)*	*(2.892.054)*
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	*599.380.618*	*598.039.045*
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	*(57.556.509)*	*(68.658.479)*
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**3.539.207.271**	**2.455.187.851**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	*17.614.722.663*	*11.366.573.177*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	24	*22.953.880*	*230.064.101*
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		**21.176.883.814**	**14.051.825.122**
Finansman Gelirleri	25	*2.121.364.577*	*770.226.186*
Finansman Giderleri (-)	25	*(2.178.546.298)*	*(1.741.061.957)*
Parasal Kazanç/Kayıp		*(5.399.411.594)*	*(518.647.941)*
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**15.720.290.499**	**12.562.341.410**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		**(6.491.544.720)**	**(2.732.530)**
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	26	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	26	*(6.491.544.720)*	*(2.732.530)*
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**9.228.745.780**	**12.559.608.880**
DÖNEM KARI/(ZARARI)		**9.228.745.780**	**12.559.608.880**
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		9.228.745.780	12.559.608.880
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları	27	*9.228.745.780*	*12.559.608.880*
Pay Başına Kazanç		4,6144	25,1192
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27		
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	27		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		**2.180.334.359**	**479.062.516**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		*1.677.341.120*	*479.327.257*
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	17	*(160.844)*	*(264.741)*
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri		*503.154.083*	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**2.180.334.359**	**479.062.516**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**11.409.080.138**	**13.038.671.396**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		--	--
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		*11.409.080.138*	*13.038.671.396*
Ana Ortaklık Payları			

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.
(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2024 VE 01.01.- 31.12.2023 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar				
	Dipnot Referansları	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları**	**Geri Alınmış Paylar**	**Hisse Senedi İhraç Primleri**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)**	**Diğer Kazanç/(Kayıplar)**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)**	**Net Dönem Karı/(Zararı)**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Toplam Özkaynaklar**
01.01.2023 tarihi itibariyla bakiyeler		**500.000.000**	**4.475.060.049**	**--**	**2.025.176**	**208.201.195**	**--**	**305.393.871**	**(504.142.870)**	**12.018.194.780**	**17.004.732.202**	**--**	**17.004.732.202**
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--	(12.018.194.780)	(12.018.194.780)	--	(12.018.194.780)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	9.100.413	--	(56.698.329)	13.063.751.750	25.929.634.582	38.945.788.416	--	38.945.788.416
31.12.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		**500.000.000**	**4.475.060.049**	**--**	**2.025.176**	**217.301.609**	**--**	**248.695.542**	**12.559.608.880**	**25.929.634.582**	**43.932.325.839**	**--**	**43.932.325.839**
01.01.2024 tarihi itibariyla bakiyeler		**500.000.000**	**4.475.060.049**	**--**	**2.025.178**	**217.301.607**	**--**	**248.695.542**	**25.929.634.582**	**12.559.608.880**	**43.932.325.839**	**--**	**43.932.325.839**
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--	(12.559.608.880)	(12.559.608.880)	--	(12.559.608.880)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		1.500.000.000	641.974.459	--	(1.071.440)	(58.135.565)	--	(128.840.561)	3.331.389.493	9.228.745.780	14.514.062.166	--	14.514.062.166
Toplam kapsamlı gelir/(gider)			--	--	--	--	--			--		--	
31.12.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		**2.000.000.000**	**5.117.034.508**	**--**	**953.738**	**159.166.042**	**--**	**119.854.981**	**29.261.024.076**	**9.228.745.780**	**45.886.779.124**	**--**	**45.886.779.124**

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2024 VE 01.01.- 31.12.2023 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**22.283.417.516**	**12.944.030.360**
Dönem Karı/(Zararı)	26	9.228.745.780	12.559.608.880
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**12.687.631.749**	**(19.251.494)**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12		*35.825.211*
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		*(2.544.914)*	*3.704.606*
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	16		
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	8		--
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	*12.690.176.662*	*(58.781.310)*
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	19		
Parasal Kazanç Kayıp			
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**367.039.987**	**403.672.974**
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	*185.458.120*	*(151.010.460)*
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		*10.163.841*	*234.877.689*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5		
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	*234.783.078*	*(239.645.972)*
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		*(390.336.546)*	*954.553.616*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5		
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9		
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	*(252.460.672)*	*93.953.870*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	16		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		*579.432.166*	*(489.055.769)*
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(16.198.398.194)**	**(23.282.990.774)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	(1.117.260.815)	(331.627.644)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	*(15.078.359.098)*	*(22.950.796.153)*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		
Parasal Kazanç Kayıp		(2.778.281)	(566.977)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(6.890.660.925)**	**11.069.436.887**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	7	*152.245.553*	*(134.857.853)*
Parasal Kazanç Kayıp		*231.386.016*	*317.918.314*
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		*(7.274.292.495)*	*10.886.376.426*
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**(805.641.604)**	**730.476.473**
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**0**	**0**
Enflasyon Etkisi			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**(805.641.604)**	**730.476.473**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	**1.716.218.292**	**985.741.819**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	**910.576.688**	**1.716.218.292**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK/ Kurul) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nda 3 Eylül 2008 tarihinde 676891 sicil numarası ile tescil edilmiştir.

Ana ortağı (%61,94) Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. ("Reysaş Lojistik") olan Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 34696 Üsküdar/ İstanbul/Türkiye.

2010 yılı itibari ile Şirket sermayesinin artırılması suretiyle halka arz edilen 65.500.000 TL nominal değerli B grubu hisselerinin satışına konu paylar, SPK tarafından 6 Temmuz 2010 tarihinde kayda alınmıştır. Söz konusu hisseler halka arzedilmiş olup, 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul' da (BİST) işlem görmeye başlamıştır.

31 Aralık 2024 itibari ile Şirket'in halka açıklık oranı %29,21 (31 Aralık 2023: % 29,89) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.'ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 14'dür. (31 Aralık 2023: 13)

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ortaklarının detayı aşağıda gösterilmiştir.

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2024	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.238.875.924,21	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	177.000.001,96	8,85	40.850.000	8,17
Diğer	584.124.073,83	29,21	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	**2.000.000.000**	**%100**	**500.000.000**	**%100**

DİPNOT 2 – ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan II.- 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Ara dönem konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tabloları, 04/03/2025 tarihinde Grup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değer üzerinden gösterilen yatırım amaçlı arsa ve binalar hariç olmak üzere tarihi maliyet esasına göre düzenlemiştir.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,0000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,4438
31 Aralık 2022	1.128,45	2,3790
31 Aralık 2021	686,95	3,9079

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki 2arar alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki 2arar alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari 2arar alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.

- Finansal durum tablosu tarihindeki cari 2arar alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide kar veya 2arar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.2) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.3) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup 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 Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

2.4) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 2.699.402.844 TL (31 Aralık 2023: 2.644.157.148 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 2.260.377.861 TL (31 Aralık 2023: 3.635.084.573 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 439.024.983 TL (31 Aralık 2022: (990.927.425) TL) aşmıştır.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.5) Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki ara dönem konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

Konsolide 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.

2.6) Konsolidasyon Esasları

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık nezdinde tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilen ortaklığın ünvanı ve bu ortaklıktaki etkin hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		**31 Aralık 2023**	
Bağlı Ortaklıklar	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. (*)	--	100	--	100

(*) Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.'nin %100 oranındaki tek sahibi Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.'dir.

Ara dönem konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Konsolide finansal tablo hazırlanma esasları aşağıdaki gibidir;

- Bağlı ortaklıklar, ana ortaklığın, doğrudan veya diğer bağlı ortaklıkları veya iştirakleri vasıtasıyla, sermaye ve yönetim ilişkileri çerçevesinde %50'den fazla oranda hisseye, oy hakkına veya yönetim çoğunluğunu seçme hakkına veya yönetim çoğunluğuna sahip olduğu işletmeleri temsil etmektedir. Kontrol gücü ana ortaklık tarafından bağlı ortaklıklarının finansal ve faaliyet politikalarını yönetme gücü ile faaliyetlerden fayda sağlama gücü olarak tanımlanmaktadır.

- Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte konsolidasyon dışında bırakılacaktır. Bağlı ortaklıklar tarafından uygulanan muhasebe politikaları tutarlılığın sağlanması amacıyla Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile uyumlu hale getirilmiştir.

- Bağlı ortaklıkların finansal tabloları tam konsolide yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir. Bu kapsamda bağlı ortaklıkların kayıtlı değeri ile özkaynakları netleştirilmiş, Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değeri ile bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynakları ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile birbirlerine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Azınlık Payları" hesap grubu adıyla gösterilir.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren bir işletme birleşmesi, birleşen tüm teşebbüs ya da işletmelerin, işletme birleşmesinin öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici olmadığı bir işletme birleşmesidir.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir.

Ortak yönetim altındaki işletmelerden satın alınan hisseler defter değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Ödenen rakam ile elde edilen net varlığın defter değeri arasındaki fark özkaynaklarda "ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat
Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibariyle yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.
Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

a) Şirketin mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,

e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir (Dipnot 20).

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirkete girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirketin kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hizmet gelirleri

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz gelirleri

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Satışların Maliyeti

Giderlerin ilgili olduğu gelir hesapları ile doğrudan ilişkilendirilmesi esası uyarınca, hasılatın finansal tablolara alınmasıyla eş zamanlı olarak Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna yansıtılan, hasılat unsurlarının maliyetlerinin gösterildiği kalemdir. Satışların maliyeti, ticari faaliyetler ve finans sektörü faaliyetleri olmak üzere ayrı ayrı gösterilir (Dipnot 20).

İlişkili kuruluşlar

İlişikteki konsolide mali tablolar açısından, Grup'un önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve bağlı ortaklıklar, ilişkili kuruluşlar olarak düşünülmüş ve dikkate alınmıştır.

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda Grup'un sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, bağlı ortaklıklar, iştirakler, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu Şirket'in iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in ana ortaklığının yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 5).

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle belirlenebilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır.

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır (Dipnot 6).

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı
Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir (Dipnot 8).

Ticari borçlar
Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 8).

Stoklar
İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satılmak için elde tutulan, satılmak üzere üretilen, üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıkların gösterildiği kalemdir.

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Dipnot 13).

Verilen sipariş avansları stok niteliğinde olmayıp, ilgili stok muhasebeleştirilene kadar "Peşin Ödenmiş Giderler"de gösterilir.

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar
TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlenen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde gösterilir (Dipnot 10).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31.12.2024	**31.12.2023**
Arı Lojistik	50,00	50,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibariyle piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Dipnot 11).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklara uygulanan muhasebe politikasını uygular. Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Maddi duran varlıklar
Mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS uyarınca maddi duran varlıklar, Finansal Durum Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, yapılmakta olan yatırımlar, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şeklinde sınıflandırılabilir.

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir.

Grup'un amortisman uygulamasında, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür
Makine ve teçhizat	5-20 yıl
Taşıtlar	3 yıl
Demirbaşlar	2-10 yıl
Özel Maliyetler	3-15 yıl

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 12).

Varlıkların nitelikleri ve işletmedeki fonksiyonu ile TMS 1'de yer alan diğer kriterler göz önünde bulundurularak önemine binaen ayrıca sunulması gerekenler Finansal Durum Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu kalemde değil, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü
Şirket, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir. Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir.

Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

Finansal araçlar
Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"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", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" 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 bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına 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 bireysel 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. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kiralama işlemleri
Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralayan olarak Şirket

Faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira geliri, kiraya konu varlıktan elde edilen faydadaki azalmanın zamanlamasını daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntem var olmadıkça, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem uygulamak suretiyle gelir olarak muhasebeleştirilir. Şirket'in faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira gelirleri, işletmeci firmalar ile yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

Kiracı olarak Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Bu sebeple bu araziler için ödenecek olan kira bedellerinin indirgenmiş değerleri bireysel finansal tablolarda faaliyet kiralama borçlanmaları olarak "Finansal borçlanmalar" hesabında muhasebeleştirilir.

Finansal Borçlar
Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile bireysel finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 6).

Borçlanma maliyeti
Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde bireysel gelir tablosuna kaydedilmektedir.

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 24).

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.

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.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi
Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

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. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır (Dipnot 16).

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibariyle çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder (Dipnot 14).

Faaliyet giderleri
Faaliyet giderleri hizmetin yerine getirilmesi veya giderin doğduğu tarihte gelir tablosuna aktarılır.

Netleştirme
İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez

Yabancı para cinsinden işlemler
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:

	31.12.2024
Döviz alış	
ABD $	35,2803
AVRO	36,7362
Döviz satış	
ABD $	35,3438
AVRO	36,8024

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar
Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır (Dipnot 14).

Taahhütler ve yükümlülükler
Taahhütler ve muhtemel yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir (Dipnot 15).

Nakit akış tablosu
Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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 2 kapsamındadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları
31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar 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 Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar
Raporlama dönemi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar),

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır (Dipnot 28).

Geri alınmış paylar
TMS 32'nin 33. Paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek "Geri Alınmış Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi" kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez (Dipnot 19).

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 16 'Kiralamalar – COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, 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. 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 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 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

-

b) 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" 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'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

- 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 İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye 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 bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- 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.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

a) Şirket 18 Aralık 2015 tarihli yönetim kurulu toplantısında, ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %100'üne sahip olduğu, Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'ndeki hisselerinin %34,21' ini satın almak için karar almıştır. Türkmen Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından düzenlenen 15.12.2015 tarih ve YMM.ÖA.466.1618.437/027 değerleme raporunda Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin. değeri 40.295.922 TL olarak belirlenmiştir. Şirket söz konusu değerleme raporunu esas alarak 21.12.2015 tarihi itibariyle Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin hisselerinin %34,21'ine isabet eden kısmı olan 13.785.447 TL bedelle satın almıştır.
Şirket kalan hisselerin tamamını (%65,79) satın almak için karar almıştır. CPATURK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2017 tarihli değerleme raporunda Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin değeri 32.553.134 TL olarak belirlenmiştir. Şirket söz konusu değerleme raporunu esas alarak 31.12.2017 tarihi itibariyle

Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti'nin hisselerinin %65, 79'una isabet eden kısmı 21.416.710 TL bedelle satın almıştır.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem KGK'nın 2013-2 numaralı ilke kararı gereği "Hakların Birleştirilmesi" yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin varlık ve yükümlülükleri maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmış ve ödenen tutar ile net varlık tutarı arasındaki fark "ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Toplam Dönen Varlıklar	7.733.083
Toplam Duran Varlıklar	25.660.660
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	(12.308.805)
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	(2.763.989)
Elde Edilen Net Varlıklar	**18.320.949**
Satın Alınan Pay (%65,79)	12.053.256
Satın Alma Bedeli	21.416.707
Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	**(9.363.451)**

b) Reysaş Turizm, faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan Rey Otel'in paylarının tamamını Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılmış değerleme çalışmasına istinaden 560.167 TL bedelle almıştır. Rey Otel, Reysaş GYO portföyündeki Eskişehir otelini ve Reysaş Turizm portföyündeki Erzincan otellerinin işletmesini yürütmektedir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem KGK'nın 2013-2 numaralı ilke kararı gereği "Hakların Birleştirilmesi" yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.'nin varlık ve yükümlülükleri maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmış ve ödenen tutar ile net varlık tutarı arasındaki fark "ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Toplam Dönen Varlıklar	4.452.278
Toplam Duran Varlıklar	462.552
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.469.832)
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	(154.836)
Elde Edilen Net Varlıklar	**(709.838)**
Satın Alma Bedeli	560.167
Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	**(1.270.005)**

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Raporlanabilir bölüm, bölüm bilgileri açıklanması zorunlu olan bir endüstriyel bölüm veya coğrafi bölümdür. Endüstriyel bölümler, belirli bir mal veya hizmeti ya da birbirleriyle ilişkili mal veya hizmet grubunu sağlama veya risk ve fayda açısından Şirket'in diğer bölümlerinden farklı özelliklere sahip bölümlerdir. Coğrafi bölümler, Şirket'in belirli bir ekonomik çevrede mal veya hizmet temin eden ve risk ve fayda açısından başka bir ekonomik çevre içerisinde faaliyet gösteren diğer bölümlerden farklı özelliklere sahip bölümlerdir.

Bir endüstriyel bölümün veya coğrafi bölümün raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için gereklilik, bölüm hâsılatının büyük bir çoğunluğunun Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan kazanılması ve Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan ve diğer bölümler ile gerçekleştirilen işlemlerden elde edilen bölüm hâsılatının, tüm bölümlere ilişkin iç ve dış toplam hasılatın en az %10'unu oluşturması veya kar / zararla sonuçlanan bölüm sonucunun kar elde edilen bölümlerin toplam sonuçları ve zarar eden bölümlerin toplam sonuçlarının mutlak anlamda büyük olanının en az %10'una isabet etmesi veya bölüm varlıklarının, tüm bölümlerin toplam varlıklarının en az %10'unu oluşturmasıdır.

Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Grup'un faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Grup'un finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır (31 Aralık 2022: Yoktur).

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	68.679.059	79.176.852
Egemence İnşaat Anonim Şirketi		--
	68.679.059	**79.176.852**

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle Grup'un ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de %.51,75 (31 Aralık 2023: %44,25) oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Egemence İnşaat A.Ş.	630.333.468	824.349.050
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	--	--
	630.333.468	**824.349.050**

(*) 31.12.2024 tarihli diğer borçlar Grup'un Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan finansman ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

01.01.-31.12.2024 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	**Diğer**	**Hizmet**	**Kira**	**Yatırım**	**Toplam**
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	10.976.441	--	3.448.048		502.506.992	516.931.481
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	8.243.356	26.359.789	14.572.800	600	49.176.545
Genel Toplam	**10.976.441**	**8.243.356**	**29.807.837**	**14.572.800**	**502.507.592**	**566.108.026**

01.01.-31.12.2024 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Maliyet	Vade Farkı	Genel Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic.A.Ş.	3.021.840	26.311.125	387.519.849	358.500.632	0	775.353.447
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	--	--	20.343.660	--	793.170	21.136.830
Kolay Depo Depolama A.Ş.	--	143.136	5.520.000	--	133.840	5.796.976
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	--	--	5.251.908	--	193.446	5.445.354
Diğer	2.507.062	38.181	--	--	2.964.730	5.509.974
Genel Toplam	**5.528.902**	**26.492.442**	**418.635.417**	**358.500.632**	**4.085.186**	**813.242.581**

01.01.-31.12.2023 dönemi itibariyle ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Arsa	Bina	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	17.700	184.080	74.666	--	--	--	191.052	766.196.250	766.663.748
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	--	285.323	672.799	11.559.301	3.308.700	--	193.260	16.019.385
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	12.293	--	--	--	12.293
Genel Toplam	**17.700**	**184.080**	**359.990**	**672.799**	**11.571.594**	**3.308.700**	**191.052**	**766.389.510**	**782.695.426**

01.01.-31.12.2023 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	241.569.321	15.189.296	362.085	2.271.918	259.392.621
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	12.021	155.181	--	--	167.202
Egemence İnşaat A.Ş.	--	7.611.731	64.060	56.778	7.732.571
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.246.198	65.235	--	--	3.311.433
Kolay Depolama A.Ş.	2.697.457	12.390	52.977	--	2.762.825
Diğer	283.200	0	28.336	57.695	369.231
Genel Toplam	**247.808.197**	**23.021.443**	**507.458**	**2.386.391**	**273.735.883**

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 737.847 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2023: 201.063 TL)

DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	13.553	
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- *Türk Lirası*	4.161.462	30.362.868
- *Yabancı Para*	34.671.413	49.658.996
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- *Türk Lirası*	870.501.107	1.307.340.939
- *Yabancı Para*	--	328.855.489
Diğer Hazır Değerler	1.229.154	--
	910.576.689	**1.716.218.292**

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%50,00		870.501.107
Toplam				**870.501.107**

31 Aralık 2023	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50	--	1.307.340.939
Toplam				**1.307.340.939**

DİPNOT 7 –FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Kur Korumalı Mevduat	--	484.571.613
Vadeli Mevduat	298.039.800	
Özel Kesim Tahviller	1.000.000.000	--
Kamu Kesim Tahviller	303.792.627	--
	1.601.832.427	**484.571.613**

31.12.2024 VADELİ MEVDUAT DETAY					
FİRMA	**FAİZ ORANI**	**VADE SONU**	**TUTAR**	**PARA BİRİMİ**	**TL KARŞILIĞI**
GYO	50,00%	18.08.2025	33.625.700	TL	33.625.700
GYO	50,00%	20.08.2025	101.131.800	TL	101.131.800
GYO	50,00%	20.08.2025	93.066.500	TL	93.066.500
GYO	44,00%	22.12.2025	70.215.800	TL	70.215.800
					298.039.800

DİPNOT 8 –FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli banka kredileri	398.139.970	245.894.417
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.056.505.704	1.460.168.220
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	145.650.776	737.549.356
	1.600.296.449	**2.443.611.995**

Uzun vadeli finansal borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Uzun vadeli banka kredileri	2.797.173.914	1.570.226.800
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	80.229.310	195.306.025
	2.877.403.224	**1.765.532.825**

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
TL Banka kredileri	1.600.296.449	2.269.907.884
AVRO Banka kredileri	--	173.704.111
	1.600.296.449	**2.443.611.995**

Uzun vadeli finansal borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
TL Banka kredileri	2.069.059.424	1.747.895.541
AVRO Banka kredileri	808.343.800	17.637.284
	2.877.403.224	**1.765.532.825**

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
0-3 ay içerisinde ödenecekler	398.139.970	245.894.417
4-12 ay içerisinde ödenecekler	1.056.505.704	1.460.168.221
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	2.797.173.914	1.570.226.800
	4.251.819.587	**3.276.289.438**

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
0-12 ay içerisinde ödenecekler	145.650.776	737.549.356
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	80.229.310	195.306.025
	225.880.086	**932.855.381**

Grup'un finansal borçları için vermiş olduğu teminatların tutarı dipnot 15'te yer almaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Cari Oran	119%	73%
Hazır Değerler Oranı	40%	47%
Finansal Kaldıraç Oranı	28%	11%
Finansman Oranı	252%	812%

DİPNOT 9 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Ticari alacaklar	48.145.268	79.978.552
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(5.943.945)	(15.141.185)
Şüpheli ticari alacaklar	11.070.259	25.207.968
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(11.081.438)	(24.829.736)
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	68.679.059	58.278.266
Alacak senetleri	10.293.751	7.832.931
Toplam	**121.162.955**	**131.326.796**

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
01 Ocak	(24.829.736)	(14.356.293)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	13.748.298	(10.473.443)
Dönem sonu	**(11.081.438)**	**(24.829.736)**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ticari borçlar	37.488.000	231.949.515
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(37.252.991)	(35.393.542)
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 5)	630.333.468	824.349.050
Toplam	**630.568.477**	**1.020.905.023**

DİPNOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Verilen depozito ve teminatlar	829.347	991.950
Diğer Çeşitli Alacaklar	8.971.192	243.591.591
Toplam	**9.800.539**	**244.583.541**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Verilen depozito ve teminatlar	267	343
	267	**343**

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Alınan depozito ve teminatlar	1.287.161	41.440.243
Ödenecek vergi ve fonlar	16.145.540	--
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	--	67.043.394
Diğer	--	46.204.773
	17.432.701	**154.688.410**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	3.997.165	6.178.421
	3.997.165	**6.178.421**

(*) 31.12.2022 tarihi itibariyle taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 11 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024		**31.12.2023**	
	Tutar	**%**	**Tutar**	**%**
Arı Lojistik (*)	385.790.464	50,00	948.616.653	50,00
	385.790.464		**948.616.653**	

(*) Şirket, 22 Şubat 2011 tarihindeki yönetim kurulu kararı ile ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin iştiraki Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. sermayesinin %16,67' sine isabet eden toplam 1.525.305 TL nominal bedelli hissesini yapılan bağımsız değerleme çalışması ile belirlenen 4.127.642 TL değer üzerinden ana ortaklıktan satın almıştır.

Şirket, yönetim kurulu kararı ile 28 Mart 2013 tarihi itibariyle ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin iştiraki Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. sermayesinin %33,33' üne isabet eden toplam 3.050.000 TL nominal bedelli hissesini yapılan bağımsız şirket değerleme çalışması ile belirlenen 16.836.000 TL değer üzerinden Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. Bu alım sonrası Reysaş Taş. ve Loj. Tic. A.Ş.'nin Arı Lojistik İnş. San. ve Tic. A.Ş' de hissesi kalmamış olup, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık payı ise %50 'ye ulaşmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	31 Aralık 2024				
	Toplam Varlıklar	**Toplam Borçlar**	**Özkaynak**	**Hasılat**	**Kar / (Zarar)**
Arı Lojistik	902.242.192	130.661.264	771.580.928	106.054.510	45.907.761
	31 Aralık 2023				
	Toplam Varlıklar	**Toplam Borçlar**	**Özkaynak**	**Hasılat**	**Kar / (Zarar)**
Arı Lojistik	221.737.071	36.046.234	185.690.837	35.376.468	41.989.313

Arı Lojistik	**31.12.2024 Tutarı**	**31.12.2023 Tutarı**
Toplam Varlıkları	902.242.192	221.737.071
Toplam Yükümlülükleri	130.661.264	36.046.234
Net Varlıkları	**771.580.928**	**185.690.837**
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ. Değeri (%50)	%50	%50

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibariyle Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
1 Ocak Bakiyesi	--	--
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	22.953.880	230.064.101
Toplam	**22.953.880**	**230.064.101**

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	57.018.607.000	43.511.023.195
Toplam	**57.018.607.000**	**43.511.023.195**

Grup'un 31 Aralık 2020 itibariyle depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanlı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler Pazar Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 7.558.799.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 5.474.055.630 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş olan ipoteklere ilişkin açıklama Dipnot 14'te mevcuttur.

31 Aralık 2024 itibariyle arsa ve binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2023	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Enflasyon	Gerçeğe uygun 31.12.2024
Adana	Sarıçam	Suluca	263.563.499	--	--	154.325.351	(70.268.850)	347.620.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	415.814.400	--	--	209.641.522	(95.455.922)	530.000.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	1.027.119.320	--	--	501.001.185	(228.120.505)	1.300.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	714.681.000	--	--	340.240.425	(154.921.425)	900.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	351.132.160	--	--	181.518.549	(82.650.709)	450.000.000
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	371.056.600	--	--	194.509.076	(88.565.676)	477.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	239.613.048	--	--	160.990.756	(73.303.804)	327.300.000
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	425.942.657	--	--	701.446.441	(319.389.098)	808.000.000
Ankara	Çankaya	Lodumlu (Me)	12.691.002	--	--	4.514.651	(2.055.653)	15.150.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	65.678.462	--	--	20.786.023	(9.464.485)	77.000.000
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	355.319.180	--	--	139.865.824	(63.685.004)	431.500.000
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	393.291.120	--	--	186.183.826	(84.774.946)	494.700.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	144.380.000	--	--	43.365.650	(19.745.650)	168.000.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	166.037.000	--	--	56.847.189	(25.884.189)	197.000.000
Antalya	Serik	Çandır	1.075.631.000	--	--	356.855.969	(162.486.969)	1.270.000.000
Bartın	Merkez	Balamba	16.870.803	--	--	5.745.117	(2.615.920)	20.000.000
Bolu	Merkez	Saraycık	323.266.820	--	--	109.668.424	(49.935.244)	383.000.000
Düzce	Merkez	Darıcı	41.243.591	--	--	23.268.019	(10.594.610)	53.917.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	73.070.718	--	--	25.573.766	(11.644.484)	87.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	159.973.040	--	--	65.226.490	(29.699.530)	195.500.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	505.257.810	--	--	231.189.568	(105.267.378)	631.180.000
Erzurum	Palandöken	Solakzade	72.190.000	--	--	34.534.626	(15.724.626)	91.000.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	4.345.838	--	--	1.384.620	(630.458)	5.100.000
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	157.951.720	--	--	58.839.733	(26.791.453)	190.000.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	662.198.870	--	--	407.844.811	(185.703.681)	884.340.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	60.639.600	--	--	39.217.088	(17.856.688)	82.000.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	153.042.800	--	--	49.492.654	(22.535.454)	180.000.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	445.371.874	--	--	935.662.778	(426.034.652)	955.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	31.431.526	--	--	13.895.504	(6.327.030)	39.000.000
İstanbul	Pendik	Kurna	406.989.894	--	--	170.763.915	(77.753.809)	500.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	177.587.400	--	--	59.508.614	(27.096.014)	210.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	200.688.200	--	--	68.503.406	(31.191.606)	238.000.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	671.173.531	--	--	213.278.341	(97.111.872)	787.340.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	952.908.000	--	--	361.855.319	(164.763.319)	1.150.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.710.903.000	--	--	650.112.044	(296.015.044)	2.065.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.656.038.600	--	--	603.963.796	(275.002.396)	1.985.000.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	4.526.313.000	--	--	1.530.625.676	(696.938.676)	5.360.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	287.316.200	--	--	115.085.678	(52.401.878)	350.000.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	2.096.397.600	--	--	741.002.554	(337.400.154)	2.500.000.000
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	61.823.516	--	--	24.191.651	(11.015.167)	75.000.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	714.681.000	--	--	294.341.135	(134.022.135)	875.000.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	147.339.790	--	--	64.553.148	(29.392.938)	182.500.000
İzmir	Bayındır	Canlı	37.322.230	--	--	15.932.139	(7.254.369)	46.000.000
İzmir	Bayındır	Canlı	57.607.620	--	--	30.095.945	(13.703.565)	74.000.000
İzmir	Torbalı	Subaşı	685.805.000	--	--	237.198.354	(108.003.354)	815.000.000
İzmir	Menderes	Görece	467.791.200	--	--	196.832.315	(89.623.515)	575.000.000
İzmir	Menderes	Görece	366.725.200	--	--	160.784.848	(73.210.048)	454.300.000
İzmir	Menderes	Görece	226.676.600	--	--	101.204.998	(46.081.598)	281.800.000
İzmir	Menderes	Görece	212.238.600	--	--	95.950.447	(43.689.047)	264.500.000
İzmir	Menderes	Görece	596.332.714	--	--	182.802.712	(83.235.426)	695.900.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	814.303.200	--	--	249.135.474	(113.438.674)	950.000.000

İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	393.435.500	--	--	131.390.391	(59.825.891)	465.000.000
İzmir	Kemalpaşa		0	450.000.000	--	--	--	450.000.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	16.815.939	--	--	9.884.983	(4.500.922)	22.200.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	32.774.260	--	--	25.200.069	(11.474.329)	46.500.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	43.494.475	--	--	28.651.301	(13.045.776)	59.100.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	7.442.789	--	--	4.511.370	(2.054.159)	9.900.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	130.663.900	--	--	53.860.247	(24.524.147)	160.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	2.675.361.400	--	--	1.055.020.164	(480.381.564)	3.250.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	177.226.450	--	--	60.171.308	(27.397.758)	210.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	27.461.076	--	--	10.169.307	(4.630.383)	33.000.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	31.186.080	--	--	11.592.178	(5.278.258)	37.500.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	0	430.000.000	--	--	--	430.000.000
Kocaeli	Çayırova	1730000000	1.000.553.400	--	--	320.279.008	(145.832.408)	1.175.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	216.136.860	--	--	71.351.622	(32.488.482)	255.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.497.774.000	--	--	830.274.104	(378.048.104)	2.950.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.217.123.400	--	--	400.015.255	(182.138.655)	1.435.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.358.615.800	--	--	443.174.542	(201.790.342)	1.600.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.699.906.000	--	--	918.158.393	(418.064.393)	3.200.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.998.219.200	--	--	655.039.425	(298.258.625)	2.355.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	485.116.800	--	--	165.023.005	(75.139.805)	575.000.000
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınarı (2)	1.098.731.800	--	--	397.062.278	(180.794.078)	1.315.000.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	192.025.400	--	--	69.720.288	(31.745.688)	230.000.000
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınar2	0	1.350.000.000	--	--	--	1.350.000.000
Manisa	Turgutlu	6. Mıntıka	0	433.360.000	--	--	--	433.360.000
Manisa	Yunusemre	Kayapınar	0	930.000.000	--	--	--	930.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	180.475.000	--	--	54.207.062	(24.682.062)	210.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	161.763.352	--	--	67.447.443	(30.710.795)	198.500.000
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	238.227.000	--	--	85.873.901	(39.100.901)	285.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	62.516.540	--	--	20.165.321	(9.181.861)	73.500.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	162.945.824	--	--	66.194.444	(30.140.268)	199.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	0	320.000.000	--	--	--	320.000.000
Samsun	Terme	Söğütlü	70.024.300	--	--	26.576.974	(12.101.274)	84.500.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	273.166.960	--	--	95.163.991	(43.330.951)	325.000.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	102.509.800	--	--	32.111.511	(14.621.311)	120.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	155.562.337	--	--	85.074.634	(38.736.971)	201.900.000
Toplam			**43.511.023.195**	**3.913.360.000**	**--**	**17.614.722.663**	**(8.020.498.858)**	**57.018.607.000**

31 Aralık 2023 itibariyle arsa ve binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	**İlçe**	**Mevkii**	**31.12.2022**	**Giriş**	**Transfer**	**Gerçeğe uygun değer farkı**	**Enflasyon Endeks**	**31.12.2022**
İstanbul	Pendik	Kurna	157.875.000	0	124.013.000	125.099.076	0	406.987.076
Kocaeli	Çayırova	Akse	44.925.000	0	45.575.000	40.162.995	0	130.662.995
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	12.614.000	0	6.406.000	8.440.886	0	27.460.886
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	14.335.000	0	7.265.000	9.585.864	0	31.185.864
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	53.219.000	0	58.821.000	49.722.232	0	161.762.232
Düzce	Merkez	Darıcı	14.880.000	0	13.686.000	12.677.305	0	41.243.305
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	27.834.000	0	17.656.000	20.188.007	0	65.678.007
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	15.628.000	0	7.072.000	10.074.033	0	32.774.033
Kocaeli	Çayırova	Akse	319.071.000	0	441.929.000	337.724.190	0	1.098.724.190
Ankara	Kahramankazan	Saray	73.331.000	0	92.629.000	73.651.388	0	239.611.388
Ankara	Çankaya	Lodumlu	5.053.000	0	3.737.000	3.900.914	0	12.690.914
Erzurum	Palandöken	Solakzade	22.746.000	0	27.254.000	22.189.500	0	72.189.500
Kocaeli	Gebze	Balçık	75.019.000	0	47.731.000	54.475.223	0	177.225.223

Ankara	Sincan	Yeni Çimşit	109.688.000	0	185.237.000	131.014.707	0	425.939.707
İzmir	Bayındır	Canlı	20.734.000	0	19.166.000	17.707.221	0	57.607.221
İzmir	Bayındır	Canlı	13.925.000	0	11.925.000	11.471.972	0	37.321.972
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	11.317.000	0	10.453.000	9.661.308	0	31.431.308
Adana	Sarıçam	Suluca	64.501.000	0	118.049.000	81.013.865	0	263.563.865
İstanbul	Üsküdar	Acıbadem	72.233.000	0	50.767.000	54.586.170	0	177.586.170
İstanbul	Üsküdar	Acıbadem	81.933.000	0	57.067.000	61.686.810	0	200.686.810
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	458.331.000	0	315.007.000	343.199.671	0	1.116.537.671
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	314.793.000	0	345.207.000	292.901.400	0	952.901.400
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	539.909.000	0	645.091.000	525.891.150	0	1.710.891.150
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	557.378.000	0	589.622.000	509.027.130	0	1.656.027.130
Kocaeli	Çayırova	Akse	299.676.000	0	393.324.000	307.546.470	0	1.000.546.470
Kocaeli	Çayırova	Akse	63.283.000	0	86.417.000	66.435.363	0	216.135.363
Kocaeli	Çayırova	Akse	715.717.000	0	1.014.283.000	767.756.700	0	2.497.756.700
Kocaeli	Çayırova	Akse	344.658.000	0	498.342.000	374.114.970	0	1.217.114.970
Kocaeli	Çayırova	Akse	389.733.000	0	551.267.000	417.606.390	0	1.358.606.390
Kocaeli	Çayırova	Akse	816.696.000	0	1.053.304.000	829.887.300	0	2.699.887.300
Kocaeli	Çayırova	Akse	563.160.000	0	820.840.000	614.205.360	0	1.998.205.360
Kocaeli	Çayırova	Akse	142.148.000	0	193.852.000	149.113.440	0	485.113.440
İzmir	Menderes	Görece	163.747.000	0	160.253.000	143.787.960	0	467.787.960
İzmir	Menderes	Görece	133.464.000	0	120.536.000	112.722.660	0	366.722.660
İzmir	Menderes	Görece	370.420.000	0	716.629.580	-51.852.150	0	1.035.197.430
İzmir	Torbalı	Subaşı	73.545.000	0	196.009.000	416.246.250	0	685.800.250
İzmir	Torbalı	Torbalı	274.187.000	0	289.813.000	250.297.560	0	814.297.560
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	119.164.000	0	153.336.000	120.932.775	0	393.432.775
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	17.856.000	0	25.444.000	19.216.107	0	62.516.107
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	100.246.000	0	12.613.000	50.085.696	0	162.944.696
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	68.113.000	0	64.887.000	59.024.070	0	192.024.070
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	112.701.000	0	86.299.000	88.314.210	0	287.314.210
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	702.974.000	0	749.026.000	644.383.080	0	2.096.383.080
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	120.622.000	0	229.328.000	155.304.311	0	505.254.311
Giresun	Tirebolu	İstiklal	19.298.000	0	22.702.000	18.639.180	0	60.639.180
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	46.966.000	0	59.034.000	47.041.740	0	153.041.740
Ordu	Ünye	Yüceler	56.454.000	0	68.546.000	55.473.750	0	180.473.750
Samsun	Terme	Söğütlü	25.092.000	0	23.408.000	21.523.815	0	70.023.815
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	89.615.000	0	99.585.000	83.965.068	0	273.165.068
Samsun	Çarşamba	Epçeli	35.107.000	0	35.893.000	31.509.090	0	102.509.090
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	53.063.000	0	54.937.000	47.929.320	0	155.929.320
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	24.672.000	0	25.938.000	22.460.212	0	73.070.212
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	52.502.000	0	58.298.000	49.171.932	0	159.971.932
Bolu	Merkez	Saraycık	123.202.000	0	100.698.000	99.364.581	0	323.264.581
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	99.120.000	0	146.980.000	109.216.719	0	355.316.719
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	121.140.000	0	151.260.000	120.888.396	0	393.288.396
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	47.095.000	0	62.305.000	48.550.626	0	157.950.626
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	185.816.000	0	272.834.000	203.544.284	0	662.194.284
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	2.269.000	0	741.000	1.335.808	0	4.345.808
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	59.560.000	0	40.440.000	44.379.000	0	144.379.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	59.261.000	0	55.739.000	51.035.850	0	166.035.850
Antalya	Serik	Çandır	348.137.000	0	396.863.000	330.623.550	0	1.075.623.550
Adana	Yüreğir	Depo	458.476.000	0	540.924.000	443.523.726	0	1.442.923.726
Adana	Sarıçam	Suluca	237.742.000	0	257.258.000	219.676.050	0	714.676.050
Adana	Sarıçam	Suluca	102.781.000	0	140.419.000	107.929.728	0	351.129.728
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	97.837.000	0	159.163.000	114.054.030	0	371.054.030
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	0	42.820.000	0	19.003.088	0	61.823.088
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	79.734.000	0	85.266.000	73.225.350	0	238.225.350
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.260.172.000	0	1.875.000.000	1.391.109.650	0	4.526.281.650
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	21.310.000	0	8.815.000	13.369.174	0	43.494.174

Karabük	Merkez	Çerçiler	7.076.000	0	4.571.000	5.168.822	0	16.815.822
Bartın	Merkez	Balamba	9.435.000	0	2.250.000	5.185.686	0	16.870.686
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	4.807.000	0	348.000	2.287.737	0	7.442.737
Kocaeli	Gebze	Balçık	215.482.000	0	1.637.518.000	822.342.870	0	2.675.342.870
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	0	495.000.000	0	219.676.050	0	714.676.050
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	0	102.050.000	0	45.288.770	0	147.338.770
Toplam			**12.616.603.000**	**639.870.000**	**17.044.900.580**	**13.209.675.191**	**1.843.102.015**	**43.511.048.771**

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 1.490.328 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 707.519.335 TL) (Dipnot 19).

DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	**Girişler**	**Değer Artışı**	**Çıkışlar (-)**	**31.12.2024**
Arazi ve Arsalar	1.379.897	0	0	(1.379.897)	0
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	108.765	0	0	0	108.766
Binalar	0	0	0	0	0
Tesis, makine ve cihazlar	905.827.040	0	371.117.909	(167.843.217)	1.109.101.732
Taşıtlar	680.509	0	0	0	680.513
Demirbaşlar	531.402.424	0	372.482.824	(16.678.269)	887.206.979
Özel maliyetler	1.087.808.778	0	949.147.136	(178.751.157)	1.858.204.757
Yapılmakta olan yatırımlar	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Maliyet Değeri	**2.527.207.414**	**0**	**1.692.747.869**	**(364.652.540)**	**3.855.302.747**
Birikmiş Amortismanlar (-)	**(678.706.395)**				**(436.026.436)**
Net Defter Değeri	**1.848.501.019**				**3.419.276.311**

	31.12.2022	**Girişler**	**Çıkışlar (-)**	**31.12.2023**
Arazi ve Arsalar	25.169.215	0	(23.789.318)	1.379.897
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	0	108.765	0	108.765
Binalar	0	0	0	0
Tesis, makine ve cihazlar	259.186.380	646.640.660	0	905.827.040
Taşıtlar	471.335	209.174	0	680.509
Demirbaşlar	83.503.016	447.899.408	0	531.402.424
Özel maliyetler	453.819.943	633.988.835	0	1.087.808.778
Yapılmakta olan yatırımlar				0
				0
Maliyet Değeri	**822.149.890**	**1.728.846.842**	**(23.789.318)**	**2.527.207.414**
Birikmiş Amortismanlar (-)	**(531.310.328)**			**(678.706.395)**
Net Defter Değeri	**290.839.562**			**1.848.501.019**

DİPNOT 14 – STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Otel işletme malzemeleri	1.418.389	1.045.829
	1.418.389	**1.045.829**

Uzun vadeli stoklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Arsa stokları	35.498.165	221.328.845
	35.498.165	**221.328.845**

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m^2 ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m^2 konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibariyle ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2023 itibariyle Muhit projesinin inşaat seviyesi %83 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel, 10.783,80 m^2 yüzölçümlü ve tapu kütüğünde "tarla" niteliği ile kayıtlı iken, 04.08.2016 günü yapılan ayırma (ifraz) işlemi sonucunda 1974 parsel (3.301,30 m^2), 1975 parsel (6.965,62 m^2) olmak üzere iki parsele ayrılmış ve bu arada imar yolu (516,88 m^2) olarak İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde terk yapılmıştır. Ayırma (ifraz) işlemiyle oluşan 1974 parsel (3.301,30 m^2), 25.10.2016 günü Sancaktepe Belediyesi'ne bağışlanmıştır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalan 1975 parselin (6.965,62 m^2) tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olarak değiştirilmiştir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parselin park (2.123,19 m^2) ve yol (76 m^2) alanında kalan bölümlerinin (toplam 2.199,19 m^2) 04.08.2016 günü terkleri yapılmış, terklerden sonraki yüzölçümü 16.117,38 m^2 olmuştur. Projenin gerçekleşeceği toplam arsa alanı (6.965,62+16.117,38=) 23.083 m^2'dir.

Söz konusu taşınmazlar yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer ile izlenirken 2016 yılında stoklara alınmıştır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının ilk etap muhtemel bitiş tarihi 31.12.2022 olup bu tarih göz önüne alınarak uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.
Söz konusu konut imarlı arsaların değerleme raporları 2021 yılında Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 150.760.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 150.760.000 TL).

DİPNOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Dava gider karşılıkları	7.239.831	8.493.473
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	1.806.737	916.753
Toplam	**9.046.568**	**9.410.226**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle Şirket'in toplam taraf olduğu dava sayısı 105 adettir. Şirket aleyhine açılmış 39 adettir. Toplam dava karşılığı 22.199.467 TL (31 Aralık 2023: 6.768.929 TL)'dir.

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle Şirket aleyhine olan 35 adet dava için taraflar arasında karşılıklı olarak devam eden davalar mevcut olup yargılama süreci devam etmektedir. Söz konusu davalar için net bir risk belirlemesi yapılamaması nedeniyle karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye bağlı olarak Adana ilindeki deponun inşaatı Remkar Taşımacılık ve Dan. Ltd. Şti. (Remkar) tarafından yapılmıştır. Termokom Soğutma Hava Elek. Müh. Tic. Ltd. Şti. (Termekom) deponun soğuk hava sistemleri inşaat kısmının yapımını üstlenen alt taşeron firması olup sözleşme Remkar ve Termekom firmaları arasında yapılmıştır. Termekom firması taahhüt edilen işi zamanında tamamlamadığı için Remkar ile Termekom arasında dava süreçleri devam etmektedir. Sonuç olarak Termokom ile Remkar arasında görülen dava ile Reysaş Grup şirketlerinin hukuki bir irtibatı bulunmamaktadır. Reysaş Grup şirketlerinin bu davalarda taraf olmaması sebebi ile hakkında olumlu ya da olumsuz bir karar çıkması ihtimali bulunmamaktadır.

DİPNOT 16 – TAAHHÜTLER

a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	**9.008.823.825**	**5.281.980.324**
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına 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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	**9.008.823.825**	**5.281.980.324**
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	**--**	**--**

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2024
İpotek	TL	--	8.740.846.940
Teminat mektubu	TL	--	267.976.885
Toplam			**9.008.823.825**

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2023
İpotek	TL		5.199.000.000
İpotek	ABD$	--	--
İpotek	AVRO	--	--
Teminat mektubu	TL		82.980.324
Toplam			**5.281.980.324**

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2024
Teminat mektubu	TL	--	--
Teminat mektubu	ABD$	--	--
Teminat çeki	TL	--	--
Teminat senedi	TL	--	--
Teminat çeki	ABD$	--	--
Teminat senedi	ABD$	--	--
Teminat senedi	EUR€	--	--
Toplam			**--**

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2023
Teminat mektubu	TL	--	25.608.500
Teminat çeki	TL	--	923.232
Teminat senedi	TL	--	5.392.190
Teminat çeki	ABD$	47.040	1.384.773
Teminat senedi	ABD$	100.00	2.943.820
Teminat senedi	AVRO	22.000	716.626
Toplam			**36.969.141**

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Personele borçlar	2.166.064	2.113.783
Personel vergi kesintileri	867.602	1.443.666
	3.033.666	**3.557.449**

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 41.828,42TL/yıl ve 23.489,83TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardına uygun olarak Şirket'in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19'a uygun olarak "Öngörülen Birim Kredi Yöntemi"ni kullanarak, Şirket'in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

Buna uygun olarak toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2024	31.12.2023
İskonto oranı	3,13%	3,13%
Beklenen ücret / limit artışları	23,20%	23,20%
İskonto oranı	27,05%	27,05%

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Dönem başı	5.789.628	2.145.840
Cari dönem hizmet maliyeti	(483.438)	5.038.904
Faiz maliyeti	(191.606)	(10.255)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(217.643)	(1.002.631)
Ödenen tazminatlar	(703.592)	(382.230)
Dönem sonu	**4.193.349**	**5.789.628**

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Satışların maliyeti	380.291	25.003
	380.291	**25.003**

Uzun Vadeli Karşılıklar:

	31.12.2024	31.12.2023
Gider Tahakkukları	*4.193.349*	5.789.628
	4.193.349	**5.789.628**

DİPNOT 18 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Stok alımı için verilen sipariş avansları	245.107	12.897.785
Gelecek aylara ait giderler	--	41.918.952
	245.107	**54.816.736**

Uzun vade	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	503.837.304	164.546.597
Gelecek yıllara ait giderler (*)	1.562.709	1.426.088
	505.400.013	**165.972.685**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	--	2.778.281
	--	**2.778.281**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	1.620.351	19.130
	1.620.351	**19.130**

DİPNOT 19 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	10.206.763	7.260.464
	10.206.763	**7.260.464**

DİPNOT 20 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 2.000.000.000 TL (31 Aralık 2023: 500.000.000 TL)'dir.Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 2.000.000.000 adet (31 Aralık 2023: 1 adet) hisseye ayrılmıştır. Şirket'in ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.238.875.925	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	177.000.001	8,85	40.850.000	8,17
Diğer	584.124.074	29,21	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	**2.000.000.000**	**%100**	**500.000.000**	**%100**
Sermaye Düzeltme Farkları	**5.117.034.508**		**4.475.060.049**	
Toplam	**7.117.034.508**		**4.975.060.049**	

Şirket, 29 Mayıs 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurulunda alınan karar gereğince tamamı 2014 yılı dönem karından karşılamak üzere, çıkarılmış sermayenin 240.000.000 TL'den 246.000.001 TL'ye arttırılması yönünde karar almıştır Böylelikle, Şirket'in ödenmiş sermayesi 240.000.000 TL'den 246.000.001 TL 'sına yükselmiştir. Şirket, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 246.000.001 TL olan çıkarılmış sermayesini, tamamı nakden karşılanmak üzere 253.999.999 TL artırarak 500.000.000 TL'ye çıkarmış olup sermaye artırımı 15.09.2021 tarihi itibariyle tamamlanmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 578.824 adet nama yazılı A grubu, 499.421.176 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir. Yönetim kurulu üyelerinin ikisi Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2024	31.12.2023
Yeniden değerleme artış/(azalışları)	159.166.042	217.301.608
	159.166.042	**217.301.608**

Grup, kısmi bölünme yolu ile Mayıs 2010'da ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. tarafından ayni sermaye olarak konulan 18 adet depoyu ve anılan tarihte inşaatı devam eden 3 adet depoyu toplam 206.939.059 TL tutarındaki gerçeğe uygun değeri üzerinden kayıtlara almıştır. Yukarıda bahsi geçen 21 adet depodan 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle Trabzon- Arsin, Bursa-Nilüfer ve Sakarya-Karasu' da bulunan depolar satılmıştır. Bu satışlar sonrası 31 Aralık 2014 tarihinde gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan ayni sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark 91.095.151 TL olmuştur. 2015 yılında herhangi bir satış olmadığından 31 Aralık 2015 tarihinde gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan ayni sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark yine 91.095.151 TL olmuştur. 2016 yılında ise Ordu-Merkez de bulunan depo satılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle söz konusu deponun gerçeğe uygun değer farkı olan 1.342.264 TL, 91.095.151 TL tutarındaki fondan tenzil edilerek gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan ayni sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark 89.752.887 TL olmuştur.

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl kar / (zararları)	29.261.024.076	12.559.608.880
	29.261.024.076	**12.559.608.880**

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Kardan kısıtlanmış yedekler; yasal yedeklerden, kurumlar vergisinden istisna edilmiş gayrimenkul satış kazançlarından ve işletmenin geri alınan hisse senetlerinin yedeklerinden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

	31.12.2024	31.12.2023
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekleri	119.854.981	248.695.542
	119.854.981	**248.695.542**

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Satışlar		
Kiralama gelirleri	3.507.780.041	2.535.299.111
Diğer gelirler	117.074.542	71.108.178
Satıştan iadeler	(42.579.955)	(57.024.593)
Net Satışlar	**3.582.274.628**	**2.549.382.696**
Maliyet		
Sigorta giderleri	(10.810.430)	(46.499.205)
Amortisman ve itfa giderleri	(238.237.149)	(268.372.657)
Bakım onarım giderleri	(18.558.971)	(53.042.564)
Elektrik giderleri	(61.210.037)	(94.457.644)
Vergi ve harçlar	(36.217.301)	(37.094.017)
Personel giderleri	(47.564.925)	(25.512.726)
Hilton komisyon gideri	(20.878.310)	(1.134.076)
Satışların Maliyeti (-)	**(433.477.123)**	**(526.112.890)**
Brüt Kar	**3.551.835.590**	**2.023.269.806**

DİPNOT 22 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Personel giderleri	(23.142.465)	(12.658.294)
Danışmanlık ve denetim giderleri	(7.780.636)	(3.564.706)
Elektrik ve su giderleri	(91.245.812)	(73.230.418)
Vergi ve harçlar	(4.379.806)	(3.223.368)
SPK kayıt giderleri	(8.849.246)	(904.039)
Bakım ve onarım giderleri	(2.329.889)	0
Sigorta giderleri	(14.060)	(989.649)
Diğer	(8.233.765)	0
	(145.975.680)	**(94.570.474)**

Pazarlama Giderleri	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Komisyon giderleri	(3.409.436)	(1.862.031)
Diğer	(2.029.227)	(1.030.024)
	(5.438.663)	**(2.892.055)**

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
İştiraklerden Gelirler	79.568.041	433.107.523
Ertelenmiş finansman gelirleri	517.035.696	3.152.468.240
Önceki Dönem Gelir ve Karlar	6.462	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.770.419	318.910.712
	599.380.618	**3.904.486.475**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Karşılık Giderleri	(1.427.868)	(8.849.438)
Ertelenmiş finansman giderleri	(26.391.229)	0
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(571.183)	(3.768.279)
Diğer	(29.166.229)	(56.040.762)
	(57.556.509)	**(68.658.479)**

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Sabit kıymet satış geliri	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı	17.614.722.663	11.366.573.177
	17.614.722.663	**11.366.573.177**

DİPNOT 23 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	22.953.880	230.064.101
	22.953.880	**230.064.101**

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Faiz Gelirleri	2.086.826.024	574.918.052
Kambiyo karları	34.538.553	195.308.133
	2.121.364.577	**770.226.185**

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Faiz giderleri	(2.082.295.788)	(1.231.522.180)
Kambiyo zararları	(96.250.510)	(509.539.777)
Diğer		
	(2.178.546.298)	**(1.741.061.957)**

Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	**2024**
Finansal durum tablosu kalemleri	**(20.027.568.954)**
Maddi duran varlıklar	283.437.008
Maddi olmayan duran varlıklar	334.800.595
Ödenmiş sermaye	4.982.811.243
Hisse Senedi İhraç Primleri	623.944
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	76.621.469
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(25.705.863.215)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**14.628.157.360**
Hasılat	3.344.204.038
Satışların maliyeti	(322.810.209)
Genel Yönetim Giderleri	(36.826.883)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	(5.438.663)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	547.473.080
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(6.546.335.708)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17.614.722.663
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Payları	79.753.401
Finansman Gelirleri	2.125.586.097
Finansman Giderleri	(2.172.170.456)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**(5.399.411.594)**

DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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. 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 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Reysaş GYO A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem	--	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	--	---
	--	**--**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2024	**01.01.-31.12.2023**
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(6.491.544.720)	(2.732.530)
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	**(6.491.544.720)**	**(2.732.530)**

Bağlı Ortaklık için ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %25 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2023: %25).

	31.12.2024		**31.12.2023**	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Ertelenmiş finansman gelirleri / (giderleri)	(22.262.381)	(8.053.428)	705.568	176.392
Maddi ve maddi olmayan duran			(509.494)	(127.374)
varlıkların kayıtlı değerleri ile			4.391.804	1.097.951
vergi matrahları arasındaki net fark	1.717.010.927	(519.837.891)	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40.112.939.051	(12.033.881.715)	0	0
Şüpheli alacak karşılığı	(10.768.436)	3.316.606	6.587.767	1.646.942
Kıdem tazminatı karşılığı	2.276.115	1.096.268	(337.205)	(84.301)
İzin karşılığı	1.095.362	469.468	0	0
Kredi Reeskontu	(94.390.293)	28.317.088	0	0
Krediler için etkin faiz tahakkuku	(7.239.831)	2.171.949	91.682	22.920
Maddi Duran Varlık Değer Artış	**1.677.341.120**	**(503.202.336)**	0	0
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	**43.376.001.633**	**(13.029.603.990)**	**10.930.121**	**2.732.530**

	31 Aralık 2024
01 Ocak İtibariyle	2.732.530
Endeks etkisi	5.781.969
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları ile ilişkilendirilen	(359.404.159)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	(8.577.307.152)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(4.101.407.177)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	**13.029.603.989**

	31.12.2024	**31.12.2023**
Ertelenen vergi varlıkları	--	5.330.528
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)	13.029.603.989	--
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	**13.029.603.989**	**5.330.528**

DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	01.01.-31.12.2024	**01.01.-31.12.2023**
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	9.228.745.780	12.559.608.880
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	2.000.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	4,6144	25,1192

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 7. dipnotta açıklanan kredileri içeren borçlar, 6. dipnotta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 19. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da 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 yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Şirket sermayeyi finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama borçlarını, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

2024 yılında Şirketin stratejisi, 2019'dan beri değişmemekte olup, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Toplam Finansal Borçlar	4.477.699.674	4.209.144.820
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(2.512.409.116)	(1.716.218.292)
Net Borç	1.965.290.558	2.492.926.528
Toplam Özkaynak	45.886.779.124	43.932.325.840
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	**4%**	**6%**

Önemli Muhasebe Politikaları

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları Dipnot 2 (Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar)'de açıklanmıştır.

Kredi riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir.

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. 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 (Dipnot 7).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2024	*68.679.059*	*52.483.895*	--	9.800.539	910.576.689	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	***68.679.059***	***52.483.895***	--	**9.800.539**	**910.576.689**	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--		--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--		--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--		--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2023	79.176.852	52.149.945	--	244.583.541	1.716.218.292	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**79.176.852**	**52.149.945**	--	**244.583.541**	**1.716.218.292**	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--		--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Likidite riski

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlayarak likidite riskini yönetir.

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 yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**4.477.699.674**	**4.477.699.674**	**--**	**1.600.296.449**	**2.877.403.224**		
Finansal borçlar	4.251.819.587	4.251.819.587	--	1.454.645.673	2.797.173.914	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	225.880.086	225.880.086	--	145.650.776	80.229.310	--	--

Beklenen vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**651.998.342**	**651.998.342**	**--**	**648.001.178**	**3.997.165**		
Ticari borçlar	630.568.477	630.568.477	--	630.568.477	--	--	--
Diğer borçlar	21.429.865	21.429.865	--	17.432.701	3.997.165	--	--

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.209.144.818	4.209.144.818	0	2.443.611.993	1.765.532.825		
Finansal borçlar	3.276.289.437	3.276.289.437	--	1.706.062.637	1.570.226.800	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	932.855.381	932.855.381	--	737.549.356	195.306.025	--	--

Beklenen vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.162.269.980	1.162.269.980	0	1.156.498.923	5.771.057		
Ticari borçlar	1.009.659.114	1.009.659.114	--	1.009.659.114	--	--	--
Diğer borçlar	152.610.866	152.610.866	--	146.839.809	5.771.057	--	--

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kuru riski

Şirket, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar. Şirket döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

Şirket orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL, Avro ve ABD Doları olarak gerçekleştirilmektedir

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Döviz cinsinden varlıklar	42.220.917	821.936.037
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(811.435.312)	(304.844.972)
Net kısa pozisyon	**(769.214.395)**	**517.091.065**

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	7.549.504	32	205.437
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	34.671.413	631.411	338.325
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**42.220.917**	**631.443**	**543.762**
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)	**42.220.917**	**631.443**	**543.762**
10. Ticari Borçlar	370.800	6.498	3.863
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	176.117	5.000	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**546.916**	**11.498**	**3.863**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	808.516.513	-	22.004.701
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.371.883	-	64.554
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**810.888.396**	**-**	**22.069.254**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**811.435.312**	**11.498**	**22.073.117**
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(769.214.396)**	**619.946**	**(21.529.355)**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(769.038.279)	624.946	(21.464.801)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	7.549.504	32	205.437
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	34.671.413	631.411	338.325
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	**42.220.917**	**631.443**	**543.762**

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2023		
KONSOLİDE	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.283.958	46	100.773
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.183.427.291	12.971.268	18.112.716
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**1.186.711.250**	**12.971.316**	**18.213.491**
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)	**1.186.711.250**	**12.971.316**	**18.213.491**
10. Ticari Borçlar	165.433.300	5.361.403	171.806
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	221.176	7.436	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**165.654.475**	**5.368.838**	**171.806**
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	270.356.036	--	8.292.794
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.124.661	--	93.203
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**274.480.695**	--	**8.385.996**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**440.135.171**	**5.368.838**	**8.557.803**
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	--	--	--
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	--	--	--
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**517.091.065**	**5.265.602**	**6.687.691**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**517.244.255**	**5.270.752**	**6.752.245**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen	--	--	--
Kısmının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge	--	--	--
Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

Bilanço tarihi ve rapor tarihi itibarıyla gerçekleşen kur değişimlerinin Şirket'in yabancı para pozisyonu üzerindeki etkisi:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2024				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.183.654	(2.183.654)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**2.183.654**	**(2.183.654)**	**--**	**--**
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(79.105.093)	79.105.093	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	**(79.105.093)**	**79.105.093**	**--**	**--**
TOPLAM (3+6)	**(76.921.440)**	**76.921.440**	--	--

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2023				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	15.500.986	(15.500.986)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**15.500.986**	**(15.500.986)**	**--**	**--**
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	21.784.418	(21.784.418)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	**21.784.418**	**(21.784.418)**	**--**	**--**
TOPLAM (3+6)	**37.285.404**	**(37.285.404)**	**--**	**--**

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

Kredi kullanımdan kaynaklanan borçlanma olmadığından faize duyarlı yükümlülükler için bir faiz riski taşınmamaktadır. Fon yönetimi kapsamında portföyde bulunan faize duyarlı varlıkların faiz riskinin ölçülmesinde duyarlılık analizi yapılmaktadır. Faize duyarlı varlıkların ortalama vadesi ve faiz oranı belirlenerek, piyasa faiz oranlarındaki değişime olan duyarlılığı hesaplanmakta, piyasalar izlenerek fon yönetimi kapsamında oluşturulan menkul kıymet portföyünden kaynaklanan faiz riski, piyasa faiz oranlarındaki beklentiler çerçevesinde mevcut menkul kıymet portföyünün taşınması, arttırılması veya azaltılması yönünde alınan kararlar çerçevesinde yönetilmektedir.

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31.12.2024	**31.12.2023**
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	870.501.107	1.636.192.327
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		2.877.403.224	1.765.532.825
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeye kadar elde tutulan varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		1.600.296.449	2.443.611.994

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

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirketin cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Parasal Varlıklar

Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonunda yürürlükteki döviz alış kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu bakiyelerin kayıtlı değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerlerin de dahil olduğu belirli finansal varlıklar maliyet değerleri ile taşınırlar ve kısa vadeli olmaları sebebiyle kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili şüpheli alacak karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Parasal Yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle banka kredileri ve diğer parasal borçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Yıl sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul 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 Aralık 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	31.12.2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	57.018.607.000	--	57.018.607.000	--

31 Aralık 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	31.12.2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	43.511.023.195	--	43.511.023.195	--

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer alan 2023 - 2027 yılları arasında geçerli 2.000.000.000 TL (iki milyar TL) olan Kayıtlı Sermaye Tavanı'nın 2025 - 2029 yılları arasında geçerli olmak üzere 15.000.000.000 TL (on beş milyar TL)'ye arttırılması amacıyla esas sözleşmenin tadili hususunda gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuru yapılmasına karar verilmiştir.

DİPNOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Yoktur.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar 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 Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL) 31.12.2024**	**Önceki Dönem (TL) 31.12.2023**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.509.674.988	2.197.515.327
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	57.018.607.000	43.511.023.195
C	İştirakler	Md.24/(b)	385.790.464	618.561.356
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	68.679.059	79.176.852
	Diğer Varlıklar		**4.047.582.726**	**2.574.088.307**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**64.030.334.237**	**48.980.365.037**
E	Finansal Borçlar	Md.31	398.139.970	245.894.416
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	145.650.776	737.549.356
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	630.333.468	836.362.653
İ	Özkaynaklar	Md.31	45.858.030.712	43.597.980.867
	Diğer Kaynaklar		**16.998.179.311**	**3.562.577.745**
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**64.030.334.237**	**48.980.365.037**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL) 31.12.2024**	**Önceki Dönem (TL) 31.12.2023**
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)	870.501.107	1.636.192.327
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	--	--
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/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem 31.12.2024**	**Önceki Dönem 31.12.2023**	**Asgari/ Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	89%	89%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6%	6%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	10%	10%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	3%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10