

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



ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

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 finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 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'na 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 tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 10 'da 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 değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin 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.



<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2024 itibarı 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 erdirmeye 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 aşacağına 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 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İçindekiler

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	1
DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13
DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	15
DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
DİPNOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....	17
DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR.....	17
DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	18
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	19
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	20
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	21
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	25
DİPNOT 13 – STOKLAR	25
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	26
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER	27
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	28
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	29
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR.....	30
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	33
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	33
DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	34
DİPNOT 23 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	34
DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	34
DİPNOT 25 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	35
DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ	37
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	47
DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	48
DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR	48
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	48

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARI İLE
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.678.456.412	2.620.394.398
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	907.842.561	1.712.943.714
Finansal Yatırımlar	6	1.601.832.427	484.571.613
Ticari Alacaklar		113.199.935	123.950.511
<i>İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar</i>	4-8	68.679.059	79.176.852
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	44.520.876	44.773.659
Diğer Alacaklar	9	9.285.576	244.471.414
<i>İlişkili Kuruluşlardan Diğer Alacaklar</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		9.285.576	244.471.414
Peşin Ödenmiş Giderler		226.577	50.123.270
<i>İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4-17	--	--
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>	17	226.577	50.123.270
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		44.159.975	4.333.878
Diğer Dönen Varlıklar	18	1.909.360	--
Toplam Dönen Varlıklar		2.678.456.412	2.620.394.398
Duran Varlıklar		61.351.877.825	46.359.970.641
Stoklar	13	34.978.515	220.926.036
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	10	385.790.464	618.561.356
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	57.018.607.000	43.511.023.195
Maddi Duran Varlıklar	12	3.407.669.644	1.843.489.756
Peşin Ödenmiş Giderler	17	504.832.202	165.970.295
Toplam Duran Varlıklar		61.351.877.825	46.359.970.641
TOPLAM VARLIKLAR		64.030.334.237	48.980.365.037

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.267.552.708	3.609.663.333
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	7	398.139.970	245.894.416
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları	7	1.056.505.704	1.460.168.221
Finansal Kiralama Borçları		145.650.776	737.549.357
Ticari Borçlar		643.661.464	1.009.659.114
<i>İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar</i>	4-8	630.333.468	836.362.653
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	13.327.996	173.296.461
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	1.156.502	925.754
Diğer Borçlar		15.198.463	146.839.809
<i>İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar</i>	4-9	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	15.198.463	146.839.809
Ertelenmiş Gelirler	17	--	133.189
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.239.831	8.493.475
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		--	--
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	7.239.831	8.493.475
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.267.552.708	3.609.663.333
Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.904.750.817	1.772.720.836
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		2.877.403.224	1.765.532.825
<i>Banka Kredileri</i>	7	2.797.173.914	1.570.226.800
<i>Finansal kiralama</i>	7	80.229.310	195.306.025
Diğer Borçlar	9	3.997.165	5.771.058
<i>İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar</i>		--	--
<i>Diğer Borçlar</i>		3.997.165	5.771.058
Ertelenmiş Gelirler	17	425.775	19.130
Uzun Vadeli Karşılıklar		958.617	1.397.823
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		--	--
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	14	958.617	1.397.823
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		13.021.966.035	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.904.750.817	1.772.720.836
Özkaynaklar		45.858.030.712	43.597.980.868
Ödenmiş Sermaye	19	2.000.000.000	500.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	19	953.738	2.025.178
Sermaye Düzeltme Farkları		5.112.594.805	4.471.230.379
Geri Alınmış Paylar	19	--	--
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		159.281.184	213.519.530
- <i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>	19	(425.585)	(264.741)
- <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	19	159.706.769	213.784.271
- <i>Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar</i>		--	--
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	119.854.981	252.592.761
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	19	29.258.049.345	25.833.097.826
Dönem Net Karı / (Zararı)	26	9.207.296.660	12.325.515.197
Toplam Özkaynaklar		45.858.030.712	43.597.980.868
TOPLAM KAYNAKLAR		64.030.334.237	48.980.365.037

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısımı	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2023
Hasılat	20	3.336.431.564	2.413.902.356
Satışların Maliyeti (-)	20	(322.059.946)	(478.212.971)
Brüt Kar / (Zarar)		3.014.371.618	1.935.689.385
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(36.741.292)	(24.218.439)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)		--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	556.449.323	364.973.010
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(55.728.694)	(66.212.307)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		3.478.350.955	2.210.231.650
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	17.614.722.663	11.366.573.176
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	23	22.953.880	230.064.101
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		21.116.027.499	13.806.868.927
Finansman Gelirleri	24	2.120.645.889	769.775.234
Finansman Giderleri (-)	24	(2.167.121.979)	(1.734.651.323)
Parasal Kazanç Kayıp (-)	24	(5.386.862.483)	(516.477.645)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		15.682.688.926	12.325.515.194
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	25	(6.475.392.266)	--
Dönem Net Karı / (Zararı)		9.207.296.660	12.325.515.194
Pay Başına Kazanç		4,6036	24,6511
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	4,6036	24,6511
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		--	--
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		--	--
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
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(160.844)	(264.741)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		503.154.083	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		2.180.334.359	479.062.516
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		11.387.631.019	12.804.577.709

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEM SONU HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipno t	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kay ıpları	Diğer Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karlari / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01 Ocak 2024 bakiyesi	18	500.000.000	4.471.230.379	2.025.178	-	213.784.271	(264.741)	252.592.761	25.833.097.826	12.325.515.197	43.597.980.871
Sermaye artırımını		1.500.000.000	641.364.426	(1.071.440)	--	--	--	--	--	--	2.140.292.985
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	(12.325.515.197)	(12.325.515.197)
Dönem Net Kar Zararı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer değışiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(54.077.502)	(160.844)	(132.737.780)	3.424.951.520	9.207.296.660	12.445.272.053
31 Aralık 2024 bakiyesi	18	2.000.000.000	5.112.594.805	953.738	0	159.706.769	(425.585)	119.854.981	29.258.049.345	9.207.296.660	45.858.030.712
01 Ocak 2023 bakiyesi	18	500.000.000	4.471.230.379	2.025.176	0	197.704.723	0	317.417.717	(604.169.048)	24.589.568.259	29.473.777.207
Sermaye artırımını		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	(24.589.568.259)	(24.589.568.259)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer değışiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	15.814.806	--	(64.824.955)	26.437.266.874	12.325.515.197	38.713.771.920
31 Aralık 2023 bakiyesi	18	500.000.000	4.471.230.379	2.025.176	0	213.519.530	0	252.592.761	25.833.097.826	12.325.515.197	43.597.980.868

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEM SONU HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		22.068.004.956	13.332.147.565
Dönem karı/zararı	25	9.207.296.660	12.325.515.194
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		12.800.409.761	79.165.107
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	120.333.170	75.405.235
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(7.412.134)	14.718.609
- Kıdem Tazminatı Karşılığı	15		
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7		
- Dava Gider Karşılığı	21		
- Faiz Gideri	7		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
- Vergi Gideri/Geliri ile ilgili düzeltmeler	9	8.391.092.610	(35.292.302)
- Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler			
Parasal Kazanç Kayıp Etkisi		4.296.396.115	24.333.565
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		60.298.535	927.467.266
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		281.501.170	(82.691.000)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		171.201.955	277.350.606
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4		
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7		
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8		
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	16		
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(98.471.259)	641.909.886
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4	(371.315.251)	(12.450.207)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	17	974.784.201	(181.734.496)
Parasal Kazanç Kayıp		(897.402.282)	285.082.477
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(16.309.490.864)	(13.326.537.221)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(15.816.540.207)	(9.230.260.855)
Parasal Kazanç Kayıp		(492.950.657)	(4.096.276.366)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.563.615.246)	281.696.569
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(850.697.147)	195.109.410
Parasal Kazanç Kayıp		(5.712.918.099)	86.587.159
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(805.101.155)	287.306.913
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.712.943.715	1.425.636.802
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	907.842.560	1.712.943.715

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04/03/2025 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN 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 iştirak 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 arz edilmiş 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 kişi)

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 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II–14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde açıklanan raporlama formatlarına ve 2 Haziran 2016 tarihinde 30 numaralı karar ile yayımlanan ve akabinde TFRS15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat, TFRS-9 Finansal Araçlar ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2019 TFRS” adıyla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. İlgili tebliğe göre, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

Şirket’in sahip olduğu iştirak ve bağlı ortaklıklar TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” uyarınca özkaynak yöntemi uygulanarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır

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

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	Düzeltilme 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 satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın 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, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.2) TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ve SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket’in finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 04/03/2025 tarihinde Şirket 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.

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket’in mali tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Ekli mali tablolar için Şirket’in işlevsel ve sunum para birimi Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmiştir.

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bireysel 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:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 2.678.456.412 TL (31 Aralık 2023: 2.620.394.398 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 2.267.552.708 TL (31 Aralık 2023: 3.609.663.333 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 410.903.704 TL (31 Aralık 2023: (2.989.268.935) TL) aşmıştır/aşmamıştır.

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla 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

Şirket, 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. Şirket 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.

Şirket, 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 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.

Şirket 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.

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 19).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Kuruluşlar

İlişkitedeki mali tablolar açısından, Şirket'in 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 finansal tabloların amacı doğrultusunda Şirket'in 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 4).

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş 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 5).

Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılığı

Şirket 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.

Şirket, 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 7).

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 7).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 değerlendirilir. 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 12).

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 değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemdedir (Dipnot 9).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket’in bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arı Lojistik	50,00	50,00
Rey Otel	100,00	100,00

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 muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

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

Şirket, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Dipnot 10).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

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

Maddi Duran Varlıklar	Faydalı Ömrü
Yer Altı Yer Üstü Düzenleri	11-50 Yıl
Binalar	20-50 Yıl
Makine, Tesis ve Cihazlar	5-30 Yıl
Taşıtlar	3-5 Yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	2-50 Yıl
Özel Maliyetler	4-10 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.

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 değer 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 (amortisman 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

değiştirdiği 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 değerlendirme 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 temettüleri 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 değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kiralama İşlemleri

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, işletmecilerle 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).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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 15).

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder (Dipnot 15).

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 İşlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 13).

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 14).

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 değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 kapsamındadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 27).

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 18).

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 koşulların 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – 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 hasılatının büyük bir çoğunluğunun Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan kazanılması ve Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan ve diğer bölümler ile gerçekleştirilen işlemlerden elde edilen bölüm hasılatının, tüm bölümlere ilişkin iç ve dış toplam hasılatın en az %10’unu oluşturması veya kar / zararlar sonucunda 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirket’e kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirket’in performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Şirket’in 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, Şirket’in finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 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 itibarıyla Grup’un ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL’de %49,25 (31 Aralık 2023: %44,25) oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Egemence İnşaat A.Ş.	630.333.468	836.362.653
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	--	--
	630.333.468	836.362.653

(*) 31.12.2024 tarihli diğer borçlar Şirket’in Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan finansman ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemi itibarıyla 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

1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemi itibarıyla 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
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	1.652.310	--	77.760.000	--	2.519.877	81.932.187
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	7.181.212	26.492.442	496.395.417	358.500.632	6.605.063	895.174.768

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1 Ocak – 31 Aralık 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

1 Ocak – 31 Aralık 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
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	34.138.000	170.953	--	1.503.964	35.812.917
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	281.946.197	23.204.786	507.458	3.890.355	309.548.800

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 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	2.670.041	27.092.516
- Yabancı Para	34.671.413	49.658.871
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	870.501.107	1.307.337.662
- Yabancı Para	--	328.854.665
Alınan Çekler	--	--
	907.842.561	1.712.943.714

(*) 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		1.307.337.662
Toplam				1.307.337.662

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 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 7 –FİNANSAL BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	398.139.970	245.894.415
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.056.505.704	1.460.168.221
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	145.650.776	737.549.357
	1.600.296.449	2.443.611.993
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli finansal borçlar		
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:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar		
TL Banka kredileri	1.600.296.449	2.269.907.883
AVRO Banka kredileri	--	173.704.111
	1.600.296.449	2.443.611.994
Uzun vadeli finansal borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-3 ay içerisinde ödenecekler	398.139.970	245.894.416
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	3.276.289.437

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-12 ay içerisinde ödenecekler	145.650.776	737.549.357
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	80.229.310	195.306.025
	225.880.086	932.855.382

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari Oran	118%	73%
Hazır Değerler Oranı	40%	47%
Finansal Kaldıraç Oranı	28%	11%
Finansman Oranı	252%	810%

Şirket’in finansal borçları için vermiş olduğu teminatların tutarı dipnot 14’te yer almaktadır.

DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	40.051.700	51.689.303
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(5.824.576)	(15.067.043)
Şüpheli ticari alacaklar	10.924.937	25.056.480
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(10.924.937)	(24.737.992)
Alacak Senetleri	10.293.751	7.832.911
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 4)	68.679.059	79.176.852
Toplam	113.199.935	123.950.511

Şirket sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
01 Ocak	(24.737.992)	(11.656.641)
Dönem içinde ayrılan karşılık	0	(13.081.351)
Dönem içerisinde ayrılan karşılık iptali	13.813.055	0
	0	0
Dönem sonu	(10.924.937)	(24.737.992)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	23.675.904	208.278.693
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 4)	630.333.468	836.362.653
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(10.347.908)	(34.982.232)
	643.661.464	1.009.659.114

DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer (*)	9.285.576	244.471.414
	9.285.576	244.471.414

(*) Diğer tutarı vergi dairesinden alacaklardan ve diğer çeşitli alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	--	--
Ödenecek vergi ve fonlar	13.349.354	38.789.419
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	--	64.834.922
Diğer	1.849.109	43.215.468
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 4)	--	--
	15.198.463	146.839.809

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	3.997.165	5.771.058
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar	--	--
	3.997.165	5.771.058

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	385.790.464	50,00	618.561.356	50,00
	385.790.464		618.561.356	

(*) 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 değerlendirme çalışması ile belirlenen 4.127.642 TL değer üzerinden ana ortaklıktan satın almıştır. Şirket, yönetim kurulu kararı ile 28 Mart 2013 tarihi itibarıyla 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 değerlendirme 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.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak Bakiyesi	618.561.356	416.113.196
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(232.770.892)	202.448.160
Toplam	385.790.464	618.561.356

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen 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 Aralık 2024 Tutarı	31 Aralık 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak Bakiyesi	--	--
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	22.953.880	230.064.101
Toplam	22.953.880	230.064.101

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	57.018.607.000	43.511.023.195
Toplam	57.018.607.000	43.511.023.195

Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Denge 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. Denge 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 itibarıyla arsa ve binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2023	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Gerçeğe uygun	
							Enflasyon	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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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	Kuşunlu	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	Çayirova	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	Çayirova	Akse	0	430.000.000	--	--	--	430.000.000
Kocaeli	Çayirova	1730000000	1.000.553.400	--	--	320.279.008	(145.832.408)	1.175.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	216.136.860	--	--	71.351.622	(32.488.482)	255.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	2.497.774.000	--	--	830.274.104	(378.048.104)	2.950.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	1.217.123.400	--	--	400.015.255	(182.138.655)	1.435.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	1.358.615.800	--	--	443.174.542	(201.790.342)	1.600.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	2.699.906.000	--	--	918.158.393	(418.064.393)	3.200.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	1.998.219.200	--	--	655.039.425	(298.258.625)	2.355.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	485.116.800	--	--	165.023.005	(75.139.805)	575.000.000
Kocaeli	Çayirova	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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kocaeli	Çayırova	Şekerpınar2	0	1.350.000.000	--	--	--	1.350.000.000
Manisa	Turgutlu	6. Mıntika	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	Epeçeli	102.509.800	--	--	32.111.511	(14.621.311)	120.000.000
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	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 Endeksi	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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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	Söğütü	25.092.000	0	23.408.000	21.523.815	0	70.023.815
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	89.615.000	0	99.585.000	83.965.068	0	273.165.068
Samsun	Çarşamba	Eğceli	35.107.000	0	35.893.000	31.509.090	0	102.509.090
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	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	Dilkürah	4.807.000	0	348.000	2.287.737	0	7.442.737
Kocaeli	Gebze	Bağcık	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 itibarıyla Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 1.490.328 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 707.519.335 TL) (Dipnot 19).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – 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	1.379.893	--		(1.379.893)	--
Binalar	--	--		--	--
Tesis, makine ve cihazlar	905.829.400	--	371.117.909	(167.845.577)	1.109.101.732
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	1.084.667.765	--	949.147.136	(178.748.455)	1.855.066.446
Demirbaşlar	517.815.755	--	372.482.824	(17.306.784)	872.991.795
Maliyet Değeri	2.509.692.814	--	1.692.747.870	(365.280.709)	3.837.159.973
Birikmiş Amortismanlar (-)	666.203.057				429.490.329
Net Defter Değeri	1.843.489.756				3.407.669.644

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

	31.12.2022	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	4.437.610	--	(3.057.717)	1.379.893
Binalar	20.731.606	--	(20.731.606)	--
Tesis, makine ve cihazlar	259.186.380	646.643.020	--	905.829.400
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	454.291.278	630.376.487	--	1.084.667.765
Demirbaşlar	83.503.016	434.312.739	--	517.815.755
Maliyet Değeri	822.149.890	1.711.332.246	(23.789.323)	2.509.692.814
Birikmiş Amortismanlar (-)	531.310.328			666.203.057
Net Defter Değeri	290.839.562			1.843.489.756

DİPNOT 13 – STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsa stokları	34.978.515	220.926.036
	34.978.515	220.926.036

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 m² ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m² 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 m² yüzölçümlü ve tapu kütüğünde "tarla" niteliği ile kayıtlı iken, 04.08.2016 günü yapılan ayırma (ifraz) işlemi sonucunda 1974 parsel (3.301,30 m²), 1975 parsel (6.965,62 m²) olmak üzere iki parsel ayrılmış ve bu arada imar yolu (516,88 m²) olarak İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde terk yapılmıştır. Ayırma (ifraz) işlemiyle oluşan 1974 parsel (3.301,30 m²), 25.10.2016 günü Sancaktepe Belediyesi'ne bağışlanmıştır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalan 1975 parselin (6.965,62 m²) tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olarak değiştirilmiştir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parselin park (2.123,19 m²) ve yol (76 m²) alanında kalan bölümlerinin (toplam 2.199,19 m²) 04.08.2016 günü terkleri yapılmış, terklerden sonraki yüzölçümü 16.117,38 m² olmuştur. Projenin gerçekleşeceği toplam arsa alanı (6.965,62+16.117,38=) 23.083 m²'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 değerlendirme raporları 2022 yılında Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 31 Aralık 2024 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 384.608.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 34.676.392.653 TL).

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Karşılıklar:

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava gider karşılıkları (*)	7.239.831	8.493.475
	7.239.831	8.493.475

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam taraf olduğu dava sayısı 9 adettir. Şirket aleyhine açılmış yoktur. Toplam dava karşılığı 10.903.544 TL (31 Aralık 2023: 5.882.771 TL)'dir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 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 Termekom 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

b) Uzun Vadeli Karşılıklar:	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<i>Kıdem Tazminatı Karşılığı</i>	958.617	1.397.823
	958.617	1.397.823

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER

a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	31 Aralık 2024	31 Aralık 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
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 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 Aralık 2023
İpotek	TL		5.199.000.000
İpotek	ABD\$	--	--
İpotek	AVRO	--	--
Teminat mektubu	TL		82.980.324
Toplam			5.281.980.324

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 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 Aralık 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 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	549.537	404.352
Ödenecek SGK prim borçları	251.277	310.217
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	355.688	211.185
	1.156.502	925.754

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 çalışan 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 gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İskonto oranı	3,13%	3,13%
Enflasyon Oranı	23,20%	23,20%
İskonto oranı	27,05%	27,05%

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı	1.397.823	920.930
Cari dönem hizmet maliyeti	(184.806)	1.286.357
Faiz maliyeti	(43.802)	(7.548)
Ödenen tazminatlar	(49.754)	(520.576)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(160.844)	(281.340)
Dönem sonu	958.617	1.397.823

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti	380.291	25.003
	380.291	25.003

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vade		
Verilen sipariş avansları	226.577	12.852.997
Gelecek aylara ait giderler	--	37.270.273
	226.577	50.123.270
Uzun vade	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	503.271.149	164.546.185
Gelecek yıllara ait giderler	1.561.053	1.424.110
	504.832.202	165.970.295

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(**) Şirket 11 Temmuz 2017 tarih ve 384 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel üzerindeki 8.312 m²'lik deponun 14.400.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kiralama" yöntemiyle satılmasına karar verilmiştir. Gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile satış değeri arasındaki zarar tutarı 2.091.000 TL'dir. Elde edilen zarar, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında ertelenerek, kiralama süresi boyunca itfa edilmek üzere (60 ay) kapsamlı gelir tablosuna yansıtılacaktır.

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları	--	133.189
	--	133.189
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	425.775	19.130
	425.775	19.130

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.909.360	--
	1.909.360	--

DİPNOT 19 –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 Aralık 2024		31 Aralık 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	5.112.594.805		4.471.230.379	
Toplam	7.112.594.805		4.971.230.379	

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'ye yükselmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 artırımını 15.09.2021 tarihi itibarıyla 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.

Hisse Senedi İhraç Primleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	953.738	2.025.178
	953.738	2.025.178

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yeniden değerlendirme artışı/(azalışları)	159.706.769	213.784.271
	159.706.769	213.784.271

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(425.585)	(264.741)
	(425.585)	(264.741)

TMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19’un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır.

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıl kar / (zararları)	29.258.049.345	25.833.097.826
	29.258.049.345	25.833.097.826

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 ulaşıncaya 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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	119.854.981	252.592.761
	119.854.981	252.592.761

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<i>Satışlar</i>		
Kiralama gelirleri	3.269.693.130	2.402.586.953
Diğer gelirler	109.068.106	67.940.126
Satıştan iadeler	(42.329.672)	(56.624.723)
Net Satışlar	3.336.431.564	2.413.902.356
<i>Maliyet</i>		
Sigorta giderleri	9.259.290	18.863.056
Depolama giderleri	13.319.296	2.783.344
Amortisman ve itfa giderleri	201.770.798	367.961.003
Bakım onarım giderleri	44.189.110	21.517.464
Elektrik giderleri	30.896.553	38.318.074
Vergi ve harçlar	15.137.151	15.047.710
Eksptiz giderleri	--	101.038
Danışmanlık giderleri	631.169	956.342
Diğer	6.856.578	12.664.940
Satışların Maliyeti (-)	(322.059.946)	(478.212.971)
Brüt Kar	3.014.371.618	1.935.689.386

DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	(16.557.124)	(8.395.322)
Danışmanlık ve denetim giderleri	(5.246.663)	(2.035.501)
Elektrik ve su giderleri	(319.106)	(194.097)
Vergi ve harçlar	(1.032.376)	(1.012.322)
SPK kayıt giderleri	(6.331.135)	(599.583)
Bakım ve onarım giderleri	(1.661.830)	(656.361)
Sigorta giderleri	(10.059)	(8.372.556)
Diğer	(5.582.999)	(2.952.697)
	(36.741.292)	(24.218.439)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.770.419	8.808.777
İştiraklerden Gelirler	79.568.041	11.964.579
Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	440.290.998	87.086.822
Kambiyo Karları	33.819.865	257.112.832
	556.449.323	364.973.010
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Karşılık Giderleri	(1.280.457)	(46.834.591)
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(54.448.237)	(19.377.716)
	(55.728.694)	(66.212.307)

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17.614.722.663	11.366.573.176
	17.614.722.663	11.366.573.176

DİPNOT 23 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	22.953.880	230.064.101
	22.953.880	230.064.101

DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansman Gelirleri		
Faiz Gelirleri	2.086.826.024	574.531.904
Kambiyo karları	33.819.865	195.243.329
	2.120.645.889	769.775.234

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansman Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	(2.072.319.464)	(1.322.917.930)
Kambiyo zararları	(94.802.515)	(411.733.393)
	(2.167.121.979)	(1.734.651.323)

Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)’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	(19.981.021.625)
Maddi duran varlıklar	282.778.254
Maddi olmayan duran varlıklar	334.022.464
Ödenmiş sermaye	4.971.230.379
Hisse Senedi İhraç Primleri	622.493
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	76.443.389
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(25.646.118.607)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	14.197.494.473
Hasılat	3.336.431.564
Satışların maliyeti	(322.059.946)
Genel Yönetim Giderleri	(36.741.291)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	499.835.162
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(6.531.120.959)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17.614.722.663
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Payları	79.568.041
Finansman Gelirleri	2.120.645.889
Finansman Giderleri	(2.167.121.979)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(5.386.862.483)

DİPNOT 25 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem vergi geliri/(gideri)	(4.085.254.724)	--
	(4.085.254.724)	--

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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 muhasebeleşirmektedir. 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).

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem vergi geliri/(gideri)	(6.475.392.266)	--
	(6.475.392.266)	--

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Ertelenmiş Finansman Gelir/Gider	4.523.332	(1.357.000)
Maddi/Maddiolmayan Varlıklar	1.725.619.313	(517.685.794)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40.112.939.051	(12.033.881.715)
Şüpheli Alacak Karşılığı	(10.924.937)	3.277.481
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(958.617)	287.585
Kullanılmamış İzin Karşılığı	(355.688)	106.706
Kredi Reeskontu	(94.390.293)	28.317.088
Gider Tahakkuku	(7.239.831)	2.171.949
Maddi Duran Varlık Değer Artış	1.677.341.120	(503.202.336)
Birikmiş Geçici Farklar	43.406.553.450	(13.021.966.035)

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

	31 Aralık 2024
01 Ocak İtibariyle	--
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	--
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(359.404.159)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	(8.577.307.152)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(4.085.254.724)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(13.021.966.035)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	9.207.296.660	12.325.515.194
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	2.000.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	4,6036	24,6511

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – 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 6. dipnotta açıklanan kredileri içeren borçlar, 5. dipnotta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 18. 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 itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam Finansal Borçlar	4.477.699.673	4.209.144.820
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	907.842.561	1.712.943.714
Net Borç	3.569.857.112	2.496.201.106
Toplam Özkaynak	45.858.030.712	43.597.980.868
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%8	%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 getirememesi 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 6).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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	44.520.876	--	9.285.576	907.842.561	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)			--			--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	68.679.059	44.520.876	--	9.285.576	907.842.561	--
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 değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2023	79.176.852	44.773.659	--	244.471.414	1.712.943.714	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	79.176.852	44.773.659	--	244.471.414	1.712.943.714	--
- 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 değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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	662.857.091	662.857.091	--	658.859.926	3.997.165	--	--
Ticari borçlar	643.661.464	643.661.464	--	643.661.464	--	--	--
Diğer borçlar	19.195.627	19.195.627	--	15.198.463	3.997.165	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 Kısımının Tutarı	34.671.413	631.411	338.325
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	42.220.917	631.443	543.762

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2023		
	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 Yükümlülükler (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)	746.576.080	7.602.476	9.655.688
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	746.797.255	7.609.912	9.748.891
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 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 Aralık 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)	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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, artırılması veya azaltılması yönünde alınan kararlar çerçevesinde yönetilmektedir.

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31 Aralık 2024	31 Aralık 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		--	--
Finansal yükümlülükler		1.600.296.449	2.443.611.994

DİPNOT 28 – 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 çevrilmiştir. 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 şekilde gibidir:

Seviye 1: Belirli varlık ve yükümlülükler için aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlardır.

Seviye 2: Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka varlık ve yükümlülükler için direkt veya dolaylı gözlenebilir girdilerdir.

Seviye 3: Gözlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için girdilerdir.

31 Aralık 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	57.018.607.000	-	57.018.607.000	-

31 Aralık 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	43.511.023.195	-	43.511.023.195	-

DİPNOT 29 – 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 artırılması amacıyla esas sözleşmenin tadili hususunda gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuru yapılmasına karar verilmiştir.

DİPNOT 30 – 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	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