

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, 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 11 ' de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 30.136.718.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 11 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.



Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Stoklar	
31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 1.831.402.998 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 32.346.010.988 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirildiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 13'de, ilgili stok tutarları ise Dipnot 13'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 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 iletmış 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 13/03/2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2023 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
13/03/2024
İstanbul, Türkiye

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	1
DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ	17
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	17
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	18
DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
FİNANSAL YATIRIMLAR	20
DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR.....	21
DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	23
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	25
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	31
DİPNOT 13 – STOKLAR	32
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER	33
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	35
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37
DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR.....	37
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	40
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	40
DİPNOT 22 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	41
DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	41
DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	42
DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	42
DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42
DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ	44
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44
DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	55
DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	56
DİPNOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	56
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	56-58

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2023</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2022</i>
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Dönen Varlıklar		1.831.402.998	1.550.399.903
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.188.691.575	985.741.819
Finansal Yatırımlar	6	335.625.250	152.943.969
Ticari Alacaklar		90.959.907	366.204.485
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	54.839.677	199.418.548
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	36.120.230	166.785.937
Diğer Alacaklar		169.404.088	4.929.070
Stoklar	13	724.365	834.007
Peşin Ödenmiş Giderler		37.967.310	27.054.302
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	17	37.967.310	27.054.302
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		3.001.742	807.102
Diğer Dönen Varlıklar	18	5.028.761	11.885.149
Duran Varlıklar		32.346.010.988	14.403.428.766
Diğer Alacaklar		238	8.843
Stoklar	13	153.297.360	70.530.206
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	657.033.332	485.979.356
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	30.136.718.000	13.445.235.000
Maddi Duran Varlıklar	12	1.280.313.581	290.839.562
Peşin Ödenmiş Giderler	17	114.956.433	107.191.375
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	3.692.044	3.644.424
TOPLAM VARLIKLAR		34.177.413.986	15.953.828.669

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 13.03.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.517.741.727	1.440.516.732
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		170.312.030	380.752.271
Banka Kredileri	7	170.312.030	380.752.271
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları		1.011.345.509	518.703.193
Banka Kredileri	7	500.502.156	127.707.996
Finansal kiralama	7	510.843.353	390.995.197
Ticari Borçlar	8	707.101.891	66.351.407
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	5	570.962.782	-
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Ticari Borçlar	8	136.139.109	66.351.407
Diğer Borçlar	9	107.140.689	68.836.973
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	5	--	14.517.957
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Diğer Borçlar	9	107.140.689	54.319.016
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	2.463.970	1.625.293
Ertelenmiş Gelirler	17	92.250	700.167
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		1.924.300	5.082.523
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	6.517.735	7.469.710
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.231.150.526	2.735.450.112
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		1.087.574.568	2.540.327.673
Banka Kredileri	7	1.087.574.568	2.540.327.673
Diğer Finansal Yükümlülükler		135.273.367	152.445.919
Diğer Borçlar		4.279.314	2.110.087
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Diğer Borçlar	9	4.279.314	2.110.087
Ertelenmiş Gelirler	17	13.250	45.222
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14-15	4.010.027	1.486.257
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14		39.034.953
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	--	--
Ödenmiş Sermaye	19	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.945.839.025	2.945.839.025
Hisse Senedi İhraç Primleri	19	1.402.684	1.402.684
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19	150.508.004	144.204.853
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	9	-	-
- Diğer Kazanç/Kayıplar	18	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	172.252.153	211.522.697
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	19	9.250.972.204	(349.180.745)
Dönem Net Karı / (Zararı)		17.407.547.663	8.324.073.312
Toplam Özkaynaklar		30.428.521.734	11.777.861.825
TOPLAM KAYNAKLAR		34.177.413.986	15.953.828.669

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 13.03.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2023 VE 01.01.-31.12.2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısım	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
Hasılat	20	1.765.760.075	1.026.663.021
Satışların Maliyeti (-)	20	(364.397.678)	(150.142.019)
Brüt Kar / (Zarar)		1.401.362.397	876.521.002
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(65.501.647)	(38.891.906)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(2.003.102)	(1.089.424)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	414.215.358	83.229.414
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(47.554.414)	(28.397.433)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		1.700.518.587	891.371.654
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	16.581.224.173	8.145.633.164
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	10	159.347.596	69.256.163
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		18.441.090.356	9.106.260.980
Finansman Gelirleri	25	533.476.063	175.797.658
Finansman Giderleri (-)	25	(1.205.898.859)	(855.386.151)
Parasal Kazanç Kayıp (-)		(359.227.291)	(100.476.435)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		17.409.440.275	8.326.196.053
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	26	(1.892.612)	(2.122.741)
Dönem Net Karı / (Zararı)		17.407.547.663	8.324.073.312
Pay Başına Kazanç		34,8151	16,6481
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26		
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		-	-
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		120.406.404	111.037.737
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	19	120.406.404	111.037.737
DİĞER KAPSAMLI GELİR		120.406.404	111.037.737
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		17.527.954.067	8.435.111.048

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 13.03.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2023 VE 01.01.- 31.12.2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar			
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	Geri Alınmış Paylar	Sermaye Düzeltme Farkları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	500.000.000	--	--	851.283	--	--	--	120.346.346	1.755.335.309	1.603.716.882	3.980.249.820	--	3.980.249.820
Yedekler ve geçmiş yıllar kar/(zararlarına) transfer		--	1.402.683	--		--	--	--	--	--	(1.603.716.882)	(1.602.314.199)	--	(1.602.314.199)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	2.945.839.025	--	--	144.204.853	91.176.351	(2.104.516.054)	8.324.073.312	9.399.316.205	--	9.399.316.205
31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	500.000.000	1.402.683		2.945.839.025	--	--	144.204.853	211.522.697	(349.180.745)	8.324.073.312	11.777.861.825	--	11.777.861.825
													--	
01.01.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	500.000.000	1.402.683	-	2.945.839.025	--	--	144.204.853	211.522.697	(349.180.745)	8.324.073.312	11.777.861.825	--	11.777.861.825
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(8.324.073.312)	(8.324.073.312)	--	(8.324.073.312)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	--	--	6.303.152	(39.270.544)	9.600.152.949	17.407.547.663	26.974.733.220	--	26.974.733.220
31.12.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	500.000.000	1.402.683	--	2.945.839.025	--	--	150.508.004	172.252.153	9.250.972.204	17.407.547.663	30.428.521.733	--	30.428.521.733

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

(*): Yukandaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 13.03.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2023 VE 01.01.- 31.12.2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	17.910.001.811	8.275.471.167
Dönem Karı/(Zararı)	17.407.547.663	8.324.073.312
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	26.119.181	290.607
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	35.825.211	12.661.760
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(1.940.972)	(8.123.961)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	(7.765.058)	(4.247.192)
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	-	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	476.334.967	48.892.752
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(82.657.511)	(44.819.963)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	275.244.578	(180.571.724)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		
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)		
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(164.466.413)	58.055.325
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	640.750.484	16.612.716
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(15.411.992)	106.199.679
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(177.124.179)	(4.368.786)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		
Vergi Ödemeleri/İadeleri		
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(17.900.071.428)	(8.720.564.782)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(17.900.071.428)	(8.720.564.782)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Girişleri		
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	193.019.372	692.085.029
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	193.019.372	692.085.029
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		
Maddi Duran Varlık Değer Artış/Azalışları		
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	202.949.755	246.991.414
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ VEYA NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	202.949.755	246.991.414
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	985.741.819	426.697.788
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	1.188.691.574	673.689.202

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 13.03.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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 2023 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 29,56 (31 Aralık 2022: % 29,89) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 11’dir. (31 Aralık 2022: 11 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2023	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2022	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	42.500.000	8,5	40.850.000	8,17
Diğer	147.781.018	29,56	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanan II.- 14.1 No’lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 13.03.2024 tarihinde Grup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.2) Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması

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

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2023	1.859,38	1.000	268%
31.12.2022	1.128,45	1.647	156%
31.12.2021	686,95	2.706	74%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Konsolide Finansal Tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Konsolide Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Dönemsellik

Grup'un faaliyetleri inşaat talebinin arttığı ve inşaat sektörünün canlandığı bahar ve yaz aylarında artmaktadır.

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 1.831.402.998 TL (31 Aralık 2022: 1.550.399.903 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 2.517.741.727 TL (31 Aralık 2022: 1.440.516.732 TL) olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülükleri (686.338.729) TL aşmıştır. 31 Aralık 2022'de kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları (109.883.171) TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermektedir.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

2.7) Konsolidasyon Esasları

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık nezdinde tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilen ortaklığın ünvanı ve bu ortaklıktaki etkin hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %
Bağlı Ortaklıklar				
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. (*)	--	100	--	100

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

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

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

2.8) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Hasılat TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında muhasebeleştirilmektedir.

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

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

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

- a) Şirketin mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

İlişkili Kuruluşlar

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır (Dipnot 6).

Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılığı

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

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

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

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

Ticari Alacaklar ve Ticari Borçlar

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

Stoklar

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

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin 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 13).

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemdedir (Dipnot 10)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31.12.2023	31.12.2022
Arı Lojistik	50,00	50,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç 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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklara uygulanan muhasebe politikasını" uygular. Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki 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 (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, 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. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup’un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

Finansal Borçlar

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

Borçlanma Maliyeti

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 26).

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

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

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır (Dipnot 16).

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet Giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı Para Cinsinden 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 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, Grup tarafından kullanılan döviz kuru değerleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2023

Döviz alış

ABD \$	29,4382
AVRO	32,5739

Döviz satış

ABD \$	29,4913
AVRO	32,6326

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Taahhütler ve Yükümlülükler

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

Nakit Akış Tablosu

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

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 30).

Geri Alınmış Paylar

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

2.9) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

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

- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. 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.
 - o 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.
 - o 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 yansıtmaktadır.
 - o TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 '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 işlemten 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

a) Şirket %100 hissedarı olduğu Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11—23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliği ilgili hükümleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15/12/2022 tarih ve 74/1791 sayılı kararı ile onay verilmiş, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 27.12.2022 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 30.12.2022 tarihli 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

b) Reysaş Turizm, faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan Rey Otel'in paylarının tamamını Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılmış değerlendirme çalışmasına istinaden 560.167 TL bedelle almıştır. Rey Otel, Reysaş GYO portföyündeki Eskişehir otelini ve Reysaş Turizm portföyündeki Erzincan otellerinin işletmesini yürütmektedir

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

Toplam Dönen Varlıklar	2.431.046.670
Toplam Duran Varlıklar	40.457.834.217
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.079.368.280
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.305.873.877
Elde Edilen Net Varlıklar	37.503.638.730
Satın Alma Bedeli	-
Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	-

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Grup'un faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Grup'un finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır (31 Aralık 2022: Yoktur).

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	54.839.677	199.418.548
Toplam	54.839.677	199.418.548

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de % 44,25 (31 Aralık 2022: %10,75) oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	570.962.782	--
Toplam	570.962.782	--

İlişkili Kuruluşlara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	--	14.517.957
Toplam	--	14.517.957

01.01.-31.12.2023 hesap dönemi içerisinde 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	303.023	184.080	359.990	672.799	11.571.594	3.308.700	191.052	766.389.510	782.695.426

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

01.01.-31.12.2023 hesap dönemi içerisinde 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	--	--	12.176.956
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	321.558.554

01.01.-31.12.2022 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit Kıymet	Diğer	Mal/Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Stok	Kira	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	1.379.300	883.419	203.900	702.013	333.215.157	196.175	--	336.579.965
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik	391.785	87.738	3.638.571	--	3.222.484	--	2.134.001	9.474.579
Diğer	--	--	29.759	--	--	--	--	29.759
Genel Toplam	1.771.085	971.157	3.872.230	702.013	336.437.641	196.175	2.134.001	346.084.303

01.01.-31.12.2023 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Diğer	Sabit Kıymet	Toplam
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	11.292.311	106.313	392.006	2.680.247	--	14.470.877
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	109.064.038	22.997.225	18.412.805	217.210	3.217.538	153.908.816
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	5.861.149	67.574	--	--	--	5.928.723
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.661.603	25.457	--	--	--	3.687.060
Diğer	921.701	4.815.907	217.692	1.435.799	1.563.481	8.954.580
Genel Toplam	130.800.802	28.012.476	19.022.503	4.333.256	4.781.019	186.950.056

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

01.01.-31 Aralık 2023 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 201.063 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır (01.01.-31 Aralık 2022: 104.532 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	47.688	43.996
- Türk Lirası	47.623	43.498
- Yabancı Para	65	498
Bankalar - Vadesiz hesaplar	89.622.759	367.933.512
- Türk Lirası	42.874.409	284.280.568
- Yabancı Para	46.748.350	83.652.944
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)	1.098.384.164	577.779.921
- Türk Lirası	788.932.114	577.762.136
- Yabancı Para	309.452.050	17.785
Fon	636.964	39.984.390
Toplam	1.188.691.575	985.741.819

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50	--	788.932.114
AVRO	3 gün	%0,01 -%0,10	9.500.000	309.452.050
Toplam				1.098.384.164

31 Aralık 2022	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%17,00-%25,00	--	577.779.921
Toplam				577.779.921

FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Kur Korumalı Mevduat	335.625.250	152.943.969
Toplam	335.625.250	152.943.969

31.12.2023 itibariyle şirketin 8.000.000 USD ve 2.500.000 EUR dövizden dönüşümlü KKM mevcuttur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli banka kredileri	170.312.030	380.752.271
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.011.345.509	518.703.193
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	510.843.353	390.995.197
Toplam	1.692.500.892	1.290.450.661
Uzun vadeli finansal borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Uzun vadeli banka kredileri	952.301.202	2.387.881.754
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	135.273.367	152.445.919
Toplam	1.087.574.569	2.540.327.673

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.12.2023	31.12.2022
TL banka kredileri	1.029.094.931	812.162.066
AVRO banka kredileri	152.562.609	87.293.398
Toplam	1.181.657.540	899.455.464
Uzun vadeli banka kredileri	31.12.2023	31.12.2022
TL banka kredileri	936.614.982	2.348.260.604
AVRO banka kredileri	15.686.220	39.621.150
Toplam	952.301.202	2.387.881.754

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay içerisinde ödenecekler	170.312.030	231.076.972
4-12 ay içerisinde ödenecekler	1.201.530.008	480.684.217
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	762.116.704	2.575.576.029
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	--	--
Toplam	2.133.958.742	3.287.337.218

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli finansal kiralama borçları	31.12.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	493.450.393	370.337.135
AVRO Banka kredileri	17.392.960	20.658.062
Toplam	510.843.353	390.995.197

Uzun vadeli finansal kiralama borçları	31.12.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	135.129.440	141.713.521
AVRO Banka kredileri	143.927	10.732.398
Toplam	135.273.367	152.445.919

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay içerisinde ödenecekler	--	--
4-12 ay içerisinde ödenecekler	510.843.353	390.995.197
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	135.273.367	152.445.919
Toplam	646.116.720	543.441.116

Finansal borçların etkin faiz (iç verim oranı)* oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	%7,84-%45,00	% 7,84 - % 27,96
AVRO Banka kredileri	%5,05 – 8,147	% 4,38 - % 5,48

* **İç verim oranı;** bir projedeki nakit girişlerin bugünkü değerini nakit çıkışların bugünkü değerine eşitleyen orandır. Dolayısıyla banka kredileri ve finansal kiralama yükümlülükleri için açıklanan iç verim oranı, kredi ve finansal kiralamada kullanılan faiz oranını ifade etmemektedir.

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

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Cari Oran	73%	108%
Hazır Değerler Oranı	47%	68%
Finansal Kaldıraç Oranı	11%	26%
Finansman Oranı	812%	282%

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Ticari alacaklar	90.959.907	366.204.485
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar(Dipnot 8)	36.120.230	166.785.937
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	54.839.677	199.418.548
Alıcılar	40.920.109	176.712.260
Alacak senetleri	5.425.252	8.469.120
Ertelenen Finansman Geliri	(10.487.101)	(18.616.035)
Şüpheli ticari alacaklar	17.459.564	13.729.822
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(17.197.593)	(13.509.230)
Ara Toplam	36.120.230	166.785.937
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	54.839.677	199.418.548
Toplam	90.959.907	366.204.485

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
01 Ocak	13.509.230	8.198.696
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	(1.580.792)	41.379
Enflasyon Etkisi	5.269.155	5.269.155
Dönem sonu	17.197.593	13.509.230

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Ticari borçlar	707.101.891	66.351.407
-İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar (Dipnot 5)	570.962.782	--
Satıcılar	157.653.477	68.952.930
Borç Senetleri	3.000.000	--
Ertelenen Finansman Gideri	(24.514.368)	(2.601.523)
Toplam	707.101.891	66.351.407

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	617.970	994.672
Diğer (*)	168.786.118	3.934.398
Toplam	169.404.088	4.929.070

(*) 166.530.000 TL’si Ziraat Bankası A.Ş. alacaklar tutarıdır.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	238	8.843
Toplam	238	8.843

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	2.656.629	8.839.788
Ödenecek vergi ve fonlar	28.339.320	37.862.660
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5)	--	14.517.957
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	44.929.691	160.910
Diğer	31.215.049	7.455.658
Toplam	107.140.689	68.836.973

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	4.279.314	2.110.087
Toplam	4.279.314	2.110.087

(*) 31.12.2023 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.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	657.033.332	50,00	485.979.356	50,00
	657.033.332	50,00	485.979.356	50,00

(*) Şirket, 22 Şubat 2011 tarihli 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, almış olduğu 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.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	606.792.787	127.039.513	479.753.274	31.787.605	30.541.365
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	193.361.624	59.849.299	138.512.325	24.440.238	22.532.217

Arı Lojistik	31.12.2023 Tutarı	31.12.2022 Tutarı
Toplam Varlıkları	606.792.787	193.361.624
Toplam Yükümlülükleri	(127.039.513)	(59.849.299)
Net Varlıkları	479.753.274	133.512.325

GYO’daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Muhasebeleştirilen
Değeri (%50)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Arı Lojistik'teki yatırımın hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	75.456.192	84.465.318
Bağlı Ortaklıklar	352.973.382	331.647.878
Toplam	428.429.574	416.113.196

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.136.718.000	13.445.235.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	--
Toplam	30.136.718.000	13.445.235.000

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Emek Taşınmaz 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. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 5.474.055.630 TL'dir (31 Aralık 2022: 3.106.483.596 TL).

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	31.12.2023
İstanbul	Pendik	Kurna	157.875.000	124.013.000	--	281.888.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	44.925.000	45.575.000	--	90.500.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	12.614.000	6.406.000	--	19.020.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	14.335.000	7.265.000	--	21.600.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	53.219.000	58.821.000	--	112.040.000
Düzce	Merkez	Darıcı	14.880.000	13.686.000	--	28.566.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	27.834.000	17.656.000	--	45.490.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	15.628.000	7.072.000	--	22.700.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	319.071.000	441.929.000	--	761.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	73.331.000	92.629.000	--	165.960.000
Ankara	Çankaya	Lodumlu	5.053.000	3.737.000	--	8.790.000
Erzurum	Palandöken	Solakzade	22.746.000	27.254.000	--	50.000.000
Kocaeli	Gebze	Bağcık	75.019.000	47.731.000	--	122.750.000
Ankara	Sincan	Yeni Çimşit	109.688.000	185.237.000	--	295.015.000
İzmir	Bayındır	Canlı	20.734.000	19.166.000	--	39.900.000
İzmir	Bayındır	Canlı	13.925.000	11.925.000	--	25.850.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	11.317.000	10.453.000	--	21.770.000
Adana	Sarıçam	Suluca	64.501.000	118.049.000	--	182.550.000
Toplam			1.056.695.000	1.238.604.000	--	2.295.389.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibarıyla arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Yeniden Değerleme	31.12.2022
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	50.000.000	--	107.875.000	157.875.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	19.000.000	--	25.925.000	44.925.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	4.250.000	--	8.364.000	12.614.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	4.750.000	--	9.585.000	14.335.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	20.000.000	--	33.219.000	53.219.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	9.000.000	--	(9.000.000)	--
Düzce	Merkez	Darıcı	9.250.000	--	5.630.000	14.880.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	7.800.000	--	20.034.000	27.834.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	5.750.000	--	9.878.000	15.628.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	15.000.000	--	17.533.000	32.533.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	27.000.000	--	46.331.000	73.331.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	99.000.000	--	191.501.000	290.501.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.840.000	--	3.213.000	5.053.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	5.300.000	--	17.446.000	22.746.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	16.000.000	--	(16.000.000)	--
Ankara	Sincan	Yeni cimşit	16.500.000	--	93.188.000	109.688.000
İstanbul	Sancaktepe	1975 parsel	--	219.417.000	--	219.417.000
Adana	Sarıçam	Sarıçam	--	64.501.000	--	64.501.000
İzmir	Bayındır	2 parsel	--	20.734.000	--	20.734.000
İzmir	Bayındır	1-2-3 parsel	--	13.925.000	--	13.925.000
Adana	Sarıçam	1830-1831	--	6.645.000	--	6.645.000
İzmir	Torbalı	211 ada 5 parsel	--	73.545.000	--	73.545.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	--	9.300.000	12.010.000	21.310.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	--	4.800.000	2.276.000	7.076.000
Bartın	Merkez	Balamba	--	3.800.000	5.635.000	9.435.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	--	1.230.000	3.577.000	4.807.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	--	1.300.000	969.000	2.269.000
İstanbul	Turna	Orhanlı	--	11.317.000	--	11.317.000
Adana	Sarıçam	Suluca 1902 parsel	--	4.720.000	--	4.720.000
Toplam			310.440.000	435.234.000	589.189.000	1.334.863.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Transfer	Gerçeğe değer farkı	31.12.2022
İstanbul	Üsküdar	Acıbadem	72.233.000	50.767.000	--	--	123.000.000
İstanbul	Üsküdar	Acıbadem	81.933.000	57.067.000	--	--	139.000.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	458.331.000	315.007.000	--	--	773.338.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	314.793.000	345.207.000	--	--	660.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	539.909.000	645.091.000	--	--	1.185.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	557.378.000	589.622.000	--	--	1.147.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	299.676.000	393.324.000	--	--	693.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	63.283.000	86.417.000	--	--	149.700.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	715.717.000	1.014.283.000	--	--	1.730.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	344.658.000	498.342.000	--	--	843.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	389.733.000	551.267.000	--	--	941.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	816.696.000	1.053.304.000	--	--	1.870.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	563.160.000	820.840.000	--	--	1.384.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	142.148.000	193.852.000	--	--	336.000.000
İzmir	Menderes	Görece	163.747.000	160.253.000	--	--	324.000.000
İzmir	Menderes	Görece	133.464.000	120.536.000	--	--	254.000.000
İzmir	Menderes	Görece	370.420.000	716.629.580	--	--	717.000.000
İzmir	Torbalı	Subaşı	73.545.000	196.009.000	--	--	475.000.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	274.187.000	289.813.000	--	--	564.000.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	119.164.000	153.336.000	--	--	272.500.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	17.856.000	25.444.000	--	--	43.300.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	100.246.000	12.613.000	--	--	112.859.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	68.113.000	64.887.000	--	--	133.000.000
İstanbul	Amavutköy	Ömerli	112.701.000	86.299.000	--	--	199.000.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	702.974.000	749.026.000	--	--	1.452.000.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	120.622.000	229.328.000	--	--	349.950.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	19.298.000	22.702.000	--	--	42.000.000
Giresun	Bulancağ	Pazarsuyu	46.966.000	59.034.000	--	--	106.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	56.454.000	68.546.000	--	--	125.000.000
Samsun	Terme	Söğütlü	25.092.000	23.408.000	--	--	48.500.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	89.615.000	99.585.000	--	--	189.200.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	35.107.000	35.893.000	--	--	71.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	53.063.000	54.937.000	--	--	108.000.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	24.672.000	25.938.000	--	--	50.610.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	52.502.000	58.298.000	--	--	110.800.000
Bolu	Merkez	Saraycık	123.202.000	100.698.000	--	--	223.900.000
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	99.120.000	146.980.000	--	--	246.100.000
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	121.140.000	151.260.000	--	--	272.400.000
Eskişehir	Odonpazarı	75. Yıl	47.095.000	62.305.000	--	--	109.400.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	185.816.000	272.834.000	--	--	458.650.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	2.269.000	741.000	--	--	3.010.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	59.560.000	40.440.000	--	--	100.000.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	59.261.000	55.739.000	--	--	115.000.000
Antalya	Serik	Çandır	348.137.000	396.863.000	--	--	745.000.000
Adana	Yüreğir	Depo	458.476.000	540.924.000	--	--	999.400.000
Adana	Sarıçam	Suluca	237.742.000	257.258.000	--	--	495.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	102.781.000	140.419.000	--	--	243.200.000
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	97.837.000	159.163.000	--	--	257.000.000
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	--	42.820.000	--	--	42.820.000
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	79.734.000	85.266.000	--	--	165.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.260.172.000	1.875.000.000	--	--	3.135.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	21.310.000	8.815.000	--	--	30.125.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	7.076.000	4.571.000	--	--	11.647.000
Bartın	Merkez	Balamba	9.435.000	2.250.000	--	--	11.685.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	4.807.000	348.000	--	--	5.155.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	215.482.000	1.637.518.000	--	--	1.853.000.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	--	495.000.000	--	--	495.000.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	--	102.050.000	--	--	102.050.000
Toplam			11.559.908.000	16.446.166.580			27.841.329.000
Toplam Arsa ve Binalar			13.445.235.000				30.136.718.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2022
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	36.700.000	--	--	61.137.000	97.837.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	46.040.000	--	--	67.471.000	113.511.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	33.030.000	--	--	66.090.000	99.120.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	14.215.000	--	--	32.880.000	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	8.600.000	--	--	10.698.000	19.298.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	17.750.000	--	--	29.216.000	46.966.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	125.000.000	--	--	189.793.000	314.793.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	232.000.000	--	--	307.909.000	539.909.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	40.300.000	--	--	72.401.000	112.701.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	66.000.000	--	--	208.187.000	274.187.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	124.865.000	--	--	174.811.000	299.676.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	340.000.000	--	--	476.696.000	816.696.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	51.000.000	--	--	91.148.000	142.148.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	128.000.000	--	--	216.658.000	344.658.000
Ordu	Ünye	Yüceler	24.250.000	--	--	32.204.000	56.454.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	8.315.000	--	--	9.541.000	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütü	10.075.000	--	--	15.017.000	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	24.107.000	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	38.000.000	--	--	51.615.000	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	34.502.000	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	15.422.000	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	45.703.000	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	300.000.000	--	--	415.717.000	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	43.500.000	--	--	93.141.000	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	22.050.000	--	--	37.211.000	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	39.000.000	--	--	33.233.000	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	23.690.000	--	--	39.593.000	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	85.702.000	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	27.500.000	--	--	72.746.000	100.246.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	160.000.000	--	--	188.137.000	348.137.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	29.500.000	--	--	50.234.000	79.734.000
İzmir	Menderes	Görece-3	45.000.000	--	--	118.747.000	163.747.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	23.000.000	--	--	36.560.000	59.560.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	44.500.000	--	--	76.640.000	121.140.000
Adana	Sarıçam	Suluca	41.000.000	--	--	61.781.000	102.781.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	250.000.000	--	--	307.378.000	557.378.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	166.000.000	--	--	19.816.000	185.816.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	44.000.000	--	--	37.933.000	81.933.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	240.000.000	--	--	323.160.000	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	100.500.000	--	--	269.920.000	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	294.000.000	--	--	408.974.000	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	600.000.000	--	--	660.172.000	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	147.500.000	--	--	242.233.000	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	85.000.000	--	--	152.742.000	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	39.000.000	--	--	94.464.000	133.464.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	9.300.000	--	--	(9.300.000)	--
Karabük	Merkez	Çerçiler	4.800.000	--	--	(4.800.000)	--
Bartın	Merkez	Balamba	3.800.000	--	--	(3.800.000)	--
Kastamonu	Tosya	Dilkütaş	1.230.000	--	--	(1.230.000)	--
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.300.000	--	--	(1.300.000)	--
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	118.000.000	--	--	201.071.000	319.071.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	77.000.000	--	--	267.965.000	344.965.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	--	238.914.000	--	--	238.914.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca-2	--	119.164.000	--	--	119.164.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-13	--	143.563.000	--	--	143.563.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	--	53.063.000	--	--	53.063.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-35	--	209.070.500	--	--	209.070.500
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-17	--	43.598.500	--	--	43.598.500
Sakarya	Arifiye	Karaabdiler	--	251.861.000	--	--	251.861.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	--	120.622.000	--	--	120.622.000
Toplam			4.422.470.000	1.179.856.000	--	6.508.046.000	12.110.372.000
Toplam Arsa ve Binalar			4.732.910.000	1.615.090.000	--	7.097.235.000	13.445.235.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri 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	--	3.481.865	955.745
Binalar	20.731.606	--	20.731.606	--
Tesis, makine ve cihazlar	349.650.979	916.733.375	--	1.266.384.354
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	--	75.333	--	75.333
Taşıtlar	471.335	--	--	471.335
Demirbaşlar	83.503.016	284.557.390	--	368.060.406
Maliyet Değeri	458.794.546			1.635.947.173
Birikmiş Amortismanlar (-)	167.954.983			355.633.591
Net Defter Değeri	290.839.562			1.280.313.581
	31.12.2021	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	--	4.437.610	--	4.437.610
Binalar	--	20.731.606	--	20.731.606
Tesis, makine ve cihazlar	48.565.340	301.085.639	--	349.650.979
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	61.785.386	--	61.785.386	--
Taşıtlar	168.996	302.339	--	471.335
Demirbaşlar	11.478.697	72.024.319	--	83.503.016
Özel maliyetler	243.800	--	243.800	--
Maliyet Değeri	122.242.219	398.581.513	62.029.186	458.794.546
Birikmiş Amortismanlar (-)	37.905.117			167.954.983
Net Defter Değeri	84.337.102			290.839.562

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – STOKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2022
Otel işletme malzemeleri	724.365	834.007
	724.365	834.007
Uzun vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2022
Arsa stokları	153.297.360	70.530.206
	153.297.360	70.530.206

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 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle tanıtımı olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2022 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %60 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 öngörülen ilk etap bitiş tarihi 31.12.2022 olup bu tarih göz önüne alınarak uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Söz konusu konut imarlı arsaların değerlendirme raporları 2023 yılında Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 30.136.718.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 384.608.000 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****a) Kısa Vadeli Karşılıklar:**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
İzin Yükümlülüğü Karşılığı	634.964	816.092
Dava gider karşılıkları (*)	5.882.771	6.653.617
Toplam	6.517.735	7.469.710

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup aleyhine olan 16 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.

b) Uzun Vadeli Karşılıklar:

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.010.027	1.486.257
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	--	39.034.953
Toplam	4.010.027	40.521.210

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER**a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:**

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	31.12.2023	31.12.2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.281.980.324	5.001.165.825
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	5.281.980.324	5.001.165.825
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2022
İpotek	TL	--	4.984.500.000
Teminat mektubu	TL	--	16.665.825
Toplam			5.001.165.825

b) Grup tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2023
Teminat mektubu	TL	--	25.608.500
Teminat çeki	TL	--	923.232
Teminat senedi	TL	--	5.392.190
Teminat çeki	ABD\$	47.040	1.384.773
Teminat senedi	ABD\$	100.000	2.943.820
Teminat senedi	AVRO	22.000	716.626
Toplam			36.969.141

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2022
Teminat mektubu	TL	--	16.665.826
Teminat senedi	TL	--	8.315.422
Teminat çeki	ABD\$	147.040	2.749.398
Teminat senedi	AVRO	22.000	438.568
Toplam			28.169.214

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR****a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31.12.2023	31.12.2022
Personele borçlar	1.464.054	880.329
Ödenecek SGK prim borçları	999.916	744.964
	2.463.970	1.625.293

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 23.489,83 TL/yıl ve 15.371,40 TL/yıl)’dır.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Şirket’in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Şirket’in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

	31.12.2023	31.12.2022
İskonto oranı	%23,00	%23,00
Beklenen ücret / limit artışları	%22,00	%22,00
İskonto oranı	%0,82	%0,82

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan tam 23.489,83 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	1.486.257	1.096.419
Cari dönem hizmet maliyeti	3.100.221	1.403.259
Faiz maliyeti	(7.103)	(9.754)
Ödenen tazminatlar	(694.445)	(805.375)
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	(264.741)	(588.130)
Enflasyon Etkisi	389.838	389.838
Dönem sonu	4.010.027	1.486.257

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	31.12.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	8.933.275	5.359.615
Gelir Tahakkukları	2.819.173	-
Gelecek aylara ait giderler	26.214.863	21.694.687
Toplam	37.967.310	27.054.302

Uzun vade	31.12.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	-	58.695.001
Gelecek yıllara ait giderler	988.027	125.816
Diğer (*)	113.968.406	48.370.558
Toplam	114.956.433	107.191.375

(*) 93.229.917 TL Garanti Finansal Kiralama A.Ş. oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2023	31.12.2022
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	92.250	700.167
Toplam	92.250	700.167

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2023	31.12.2022
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	13.250	45.222
Toplam	13.250	45.222

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	3.922.882	7.465.266
İndirilecek KDV	1.105.879	4.419.883
Toplam	5.028.761	11.885.149

DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup’un Ana Ortaklığı’nın sermayesi 500.000.000 TL (31 Aralık 2022: 500.000.000 TL)’dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 500.000.000 adet (31 Aralık 2022: 500.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır. Ana ortaklık’ın ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2023	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2022	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	42.500.000	8,5	40.850.000	8,17
Diğer(*)	147.781.018	29,56	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00
Sermaye Düzeltmesi Farkları (**)	2.945.839.025		2.945.839.025	
	3.443.186.509		3.443.186.509	

(*) Sermayenin %10’undan daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir.

(**) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları’na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Ana Ortaklık’ın 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 artırılması yönünde karar almıştır. Böylelikle, Şirket’in ödenmiş sermayesi 240.000.000 TL’den 246.000.001 TL’ye yükselmiştir.

Şirket, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 246.000.001 TL olan çıkarılmış sermayesini, tamamı nakden karşılanmak üzere 253.999.999 TL artırarak 500.000.000 TL’ye çıkarmış olup sermaye artırımını 15.09.2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Ana Ortaklık esas sözleşmesine göre “Şirket sermaye payları 1 .176.470,58 adet nama yazılı A grubu, 498.82.529,42 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Paylara ilişkin primler

Bireysel finansal tablolarda yer alan hisse senetleri ihraç primleri, ana ortaklığın ilk kuruluşundan sonraki sermaye artışlarında ihraç edilen hisse senetlerinin nominal değerinin üzerinde bir bedelle ihraç edilmeleri sonucu, ihraç bedeli ile nominal değeri arasındaki farktan ihraç giderlerinin düşülmesi sonucu oluşmaktadır.

	31.12.2023	31.12.2022
Hisse senedi ihraç primleri	1.402.684	1.402.684
Toplam	1.402.684	1.402.684

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2023	31.12.2022
Yeniden değerlendirme artış/(azalışları)	150.508.004	144.204.853
Toplam	150.508.004	144.204.853

Grup, kısmi bölünme yolu ile Mayıs 2010’da ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. tarafından aynı sermaye olarak konulan 18 adet depoyu ve anılan tarihte inşaatı devam eden 3 adet depoyu toplam 206.939.059 TL tutarındaki gerçeğe uygun değeri üzerinden kayıtlara almıştır. Yukarıda bahsi geçen 21 adet depodan 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Trabzon- Arsin, Bursa-Nilüfer ve Sakarya-Karasu’ da bulunan depolar satılmıştır. Bu satışlar sonrası 31 Aralık 2014 tarihinde gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark 91.095.151 TL olmuştur. 2015 yılında herhangi bir satış olmadığından 31 Aralık 2015 tarihinde gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark yine 92.415.234 TL olmuştur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş yıl kar / (zararları)	9.250.972.204	(349.180.745)
Toplam	9.250.972.204	(349.180.745)

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	172.252.153	211.522.697
Toplam	172.252.153	211.522.697

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
<i>Satışlar</i>		
Kiralama gelirleri	1.756.005.466	977.130.689
Diğer gelirler	49.251.131	60.531.088
Satıştan iadeler	(39.496.522)	(10.998.756)
Net Satışlar	1.765.760.075	1.026.663.021
<i>Maliyet</i>		
Sigorta giderleri	(13.064.980)	(222.407)
Amortisman ve itfa giderleri	(75.405.235)	(19.213.746)
Bakım onarım giderleri	(14.903.482)	(13.090.754)
Elektrik giderleri	(26.539.965)	(48.382.026)
Vergi ve harçlar	(10.422.385)	(6.734.550)
Personel giderleri	(4.026)	(64.846)
Hilton komisyon gideri	(318.644)	(3.790.603)
Enflasyon Etkisi	(223.738.961)	(58.643.087)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(364.397.678)	(150.142.019)
Brüt Kar	1.401.362.397	876.521.002

DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Personel giderleri	(5.814.791)	(2.924.162)
Danışmanlık ve denetim giderleri	(1.637.505)	(1.350.298)
Elektrik ve su giderleri	(33.639.571)	(8.964.792)
Vergi ve harç giderleri	(1.480.706)	(475.534)
SPK kayıt giderleri	(415.285)	(638.417)
Sigorta giderleri	(454.611)	(5.865.070)
Enflasyon Etkisi	(22.059.178)	(18.673.633)
Toplam	(65.501.647)	(38.891.906)
Pazarlama Giderleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Komisyon giderleri	(1.289.684)	(687.338)
Diğer	(713.418)	(402.086)
Toplam	(2.003.102)	(1.089.424)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 22 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE
İLİŞKİN ÜCRETLER**

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	99.575	47.500
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler (*)	1.409.834	1.157.319
Toplam	1.509.409	1.204.819

(*) İlgili hizmetler KDV hariç olarak gösterilmiştir.

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
İştiraklerden Gelirler	45.947.089	60.825.655
Ertelenmiş finansman gelirleri	334.435.980	1.715.534
Önceki Dönem Gelir ve Karlar	--	11.096
Konusu Kalmayan Karşılıklar	33.832.290	20.677.129
Toplam	414.215.358	83.229.414

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Karşılık Giderleri	(6.129.321)	(6.801.099)
Ertelenmiş finansman giderleri	--	(15.342.632)
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(2.609.995)	(1.917.705)
Diğer	(38.815.098)	(4.335.997)
Toplam	(47.554.414)	(28.397.433)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı	16.581.224.173	8.145.633.164
Toplam	16.581.224.173	8.145.633.164

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Gelirleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Faiz Gelirleri	398.201.236	95.604.816
Kambiyo karları	135.274.827	80.192.842
Toplam	533.476.063	175.797.658

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Faiz giderleri	(918.864.839)	(606.624.892)
Kambiyo zararları	(287.034.021)	(248.761.258)
Toplam	(1.205.898.859)	(855.386.151)

DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)’e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK’nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem	--	(941.049)
Toplam	--	(941.049)

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(1.892.612)	(2.122.741)
Gelir Tablosuna Yansıtılan Vergi Gideri	(1.892.612)	(2.122.741)

Bağlı Ortaklık için ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %25 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: %23).

	31.12.2023		31.12.2022	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(352.887)	(88.222)	(22.047.057)	(5.070.823)
Kıdem tazminatı karşılığı	3.041.863	760.466	494.565	113.750
Krediler için etkin faiz tahakkuku	--	--	--	--
Ertelenmiş finansman gelirleri / (giderleri)	(233.556)	(58.389)	(1.885.549)	(433.676)
Şüpheli alacak karşılığı	63.501	15.875	63.884	14.693
İzin karşılığı	488.692	122.173	299.657	68.921
Enflasyon Etkisi	4.562.836	1.140.709	32.303.809	7.429.876
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	7.570.449	1.892.612	9.229.309	2.122.741

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2023	31.12.2022
Ertelenen vergi varlıkları	3.692.044	3.644.424
Ertelenmiş vergi varlığı, net	3.692.044	3.644.424

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	(2.122.741)	--
Dönem vergi geliri/(gideri)	230.129	(2.122.741)
Dönem sonu	(1.892.612)	(2.122.741)

DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.-31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	17.407.547.663	8.324.073.312
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	34,8151	16,6481

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 7. dipnotta açıklanan kredileri içeren borçlar, 6. dipnotta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 19. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Şirket sermayeyi finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama borçlarını, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2023 yılında Şirketin stratejisi, 2019’dan beri değişmemekte olup, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam Finansal Borçlar	2.780.075.461	3.830.778.334
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(1.188.691.575)	(985.741.819)
Net Borç	1.591.383.886	2.845.036.515
Toplam Özkaynak	30.428.521.734	11.777.251.827
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	5%	24%

Önemli Muhasebe Politikaları

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

Kredi riski

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

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir (Dipnot 7).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
31.12.2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	54.839.677	36.120.230	--	169.404.088	1.188.691.575
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	54.839.677	36.120.230	--	169.404.088	1.188.691.575	--
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.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
31.12.2022	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	199.418.548	166.785.937	--	4.929.070	985.741.819	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	199.418.548	166.785.937	--	4.929.070	985.741.819	
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.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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 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							
Finansal borçlar	2.269.232.108	2.269.232.108	--	1.181.657.540	1.087.574.568	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	646.116.720	646.116.720	--	510.843.353	135.273.367	--	--

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							
Ticari borçlar	707.101.891	707.101.891	--	707.101.891	--	--	--
Diğer borçlar	111.420.002	111.420.002	--	107.140.689	4.279.314	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 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							
Finansal borçlar	3.439.783.137	3.439.783.137	--	899.455.464	2.540.327.673	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	543.441.116	543.441.116	--	390.995.197	152.445.919	--	--

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							
Ticari borçlar	66.351.407	66.351.407	--	66.351.407	--	--	--
Diğer borçlar	70.947.060	70.947.060	--	68.836.973	2.110.087	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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 Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup 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

Grup, 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. Grup döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

Grup 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 ve Avro olarak gerçekleştirilmektedir

a) Döviz Pozisyonu Tablosu ve İlgili Duyarlılık Analizi

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Döviz cinsinden varlıklar	675.415.275	243.643.953
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(306.005.229)	(295.660.424)
Net kısa pozisyon	369.410.046	(52.016.471)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
KONSOLİDE	31.12.2023		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.274.524	32	69.797
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	673.140.751	8.984.117	12.545.765
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	675.415.275	8.984.150	12.615.563
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)	675.415.275	8.984.150	12.615.563
10. Ticari Borçlar	116.655.253	3.818.816	130.048
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	151.607	5.150	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	116.806.860	3.823.966	130.048
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	187.095.610	-	5.743.728
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.102.759	-	64.554
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	189.198.369	-	5.808.281
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	306.005.229	3.823.966	5.938.330
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)	369.410.046	5.160.184	6.677.233
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	369.561.653	5.165.334	6.741.787
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen	-	-	-
Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	-	-	-
Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
KONSOLİDE	31.12.2022		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	12.625.277	675.209	1
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	231.018.676	7.368.120	4.677.593
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	243.643.953	8.043.329	4.677.594
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)	243.643.953	8.043.329	4.677.594
10. Ticari Borçlar	26.613.057	1.421.320	1.845
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	26.613.057	1.421.320	1.845
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	253.736.551	-	12.728.258
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	15.310.815	-	768.041
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	269.047.366	-	13.496.299
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	295.660.424	1.421.320	13.498.144
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	- 52.016.471	6.622.009	- 8.820.550
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	- 52.016.471	6.622.009	- 8.820.550
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	--	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Bilanço tarihi ve rapor tarihi itibarıyla gerçekleşen kur değişimlerinin Grup’un yabancı para pozisyonu üzerindeki etkisi:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2023				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	15.190.652	(15.190.652)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	15.190.652	(15.190.652)	--	--
Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	21.750.353	(21.750.353)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	21.750.353	(21.750.353)	--	--
TOPLAM (3+6)				
	36.941.005	(36.941.005)	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2022				
	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	12.382.031	(12.382.031)	12.382.031	(12.382.031)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	12.382.031	(12.382.031)	12.382.031	(12.382.031)
Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.583.678)	17.583.678	(17.583.678)	17.583.678
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(17.583.678)	17.583.678	(17.583.678)	17.583.678
TOPLAM (3+6)	(5.201.647)	5.201.647	(5.201.647)	5.201.647

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

		31.12.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	1.098.384.164	577.779.921
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		
Finansal yükümlülükler		1.692.500.892	1.290.450.661
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar			
Vadeye kadar elde tutulan varlıklar			
Finansal yükümlülükler		1.087.574.569	2.540.327.673

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edileceği 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.

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 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	30.136.718.000	-	30.136.718.000	-

31 Aralık 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.445.235.000	-	13.445.235.000	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup’un raporlama dönemi sonrasında ait raporlama döneminden sonraki olaylar aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin 23.01.2024 tarih ve 784 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Yukarımahalle Mahallesi 849 Ada 11 Parsel üzerinde bulunan Rüstem Harmandalı'na ait 32.071,23 m² arsa KDV hariç 224.498.610 TL bedel ile satın alınmıştır. Söz konusu arsa üzerine mevcut veya yeni müşterilerimize kiraya verilmek üzere tesis geliştirilmesi planlanmaktadır. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu iş bu yazımızın ekinde yer almaktadır.

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

Şirketimizin %100 hissedarı olduğu Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11—23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliği ilgili hükümleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15/12/2022 tarih ve 74/1791 sayılı kararı ile onay verilmiş, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 27.12.2022 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 30.12.2022 tarihli 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2023 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 yayınlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete ‘de yayınlanan 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.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2023	Önceki Dönem (TL) 31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.212.095.218	1.504.890.273
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	30.136.718.000	13.445.235.000
C	İştirakler	Md.24/(b)	657.033.332	485.979.356
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		1.171.567.436	517.724.040
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	34.177.413.986	15.953.828.669
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.758.388.754	3.048.787.940
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	646.116.720	543.441.116
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	14.517.957
İ	Özkaynaklar	Md.31	30.428.521.734	11.777.251.827
	Diğer Kaynaklar		1.344.386.778	569.829.829
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	34.177.413.986	15.953.828.669

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2023	Önceki Dönem (TL) 31.12.2022
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)	1.188.691.575	985.741.819
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)	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022	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)	87%	91%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8%	5%	≤ %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	14%	20%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	5%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10