

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	1
DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ	13
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	15
DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17
DİPNOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR	17
DİPNOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	20
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	21
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	22
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 13 – STOKLAR	28
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER	29
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	31
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	32
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR	33
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	36
DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36
DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	37
DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	38
DİPNOT 25 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38
DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ	39
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	49
DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	50
DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR	50
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	51

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.09.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 30.09.2023	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2022
<u>VARLIKLAR</u>	Dipnot Referansları		
DÖNEN VARLIKLAR		1.254.031.044	941.393.707
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	641.492.792	539.997.996
Finansal Yatırımlar	6	353.320.820	148.298.736
Ticari Alacaklar		227.683.127	224.139.451
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-8	195.356.123	199.418.548
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	32.327.004	24.720.903
Diğer Alacaklar		14.046.756	2.968.690
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5-9	11.846.150	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	2.200.606	2.968.690
Stoklar	13	722.207	506.155
Peşin Ödenmiş Giderler		3.034.613	19.304.128
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5-17	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	3.034.613	19.304.128
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		5.329.551	489.827
Diğer Dönen Varlıklar	18	8.401.178	5.688.725
Toplam Dönen Varlıklar		1.254.031.044	941.393.707
DURAN VARLIKLAR		15.242.406.212	13.875.760.473
Diğer Alacaklar		144	6.500
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	144	6.500
Stoklar	13	49.534.939	101.499.490
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	92.845.418	80.529.041
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	13.171.698.000	13.445.235.000
Maddi Duran Varlıklar	12	1.925.525.682	219.000.497
Peşin Ödenmiş Giderler	17	2.039.255	29.432.248
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	762.773	57.696
Toplam Duran Varlıklar		15.242.406.212	13.875.760.474
TOPLAM VARLIKLAR		16.496.437.255	14.817.154.181

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 24.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.09.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 30.09.2023	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2022
<u>KAYNAKLAR</u>				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.620.101.841	866.303.743
Kısa Vadeli Borçlanmalar			217.454.633	231.076.972
- Banka Kredileri	7		217.454.633	231.076.972
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			1.243.928.724	552.092.175
- Banka Kredileri	7		1.091.255.623	518.703.193
- Finansal kiralama	7		152.673.101	33.388.982
Ticari Borçlar			61.130.127	40.330.500
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5		16.453.313	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		44.676.813	40.330.500
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		2.423.369	986.383
Diğer Borçlar			90.589.674	36.420.085
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5		14.276.879	8.810.888
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		76.312.795	27.609.196
Ertelenmiş Gelirler			288.700	424.928
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25		2.384.628	439.365
Kısa Vadeli Karşılıklar			1.901.986	4.533.335
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		442.907	495.282
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		1.459.079	4.038.053
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler			1.620.101.841	866.303.743
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.530.916.079	1.665.701.754
Uzun Vadeli Borçlanmalar			1.348.107.303	1.541.714.315
- Banka Kredileri	7		1.348.107.303	1.541.714.315
- Finansal kiralama	7		133.929.735	92.518.795
Diğer Borçlar			10.616.188	1.280.603
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		10.616.188	1.280.603
Ertelenmiş Gelirler	17		105.500	36.640
Uzun Vadeli Karşılıklar			2.977.930	24.786.570
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16		2.977.930	1.096.419
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar			--	23.690.151
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25		35.179.423	5.364.831
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler			1.530.916.079	1.665.701.754
ÖZKAYNAKLAR			13.345.419.336	12.285.148.684
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	19		500.000.000	500.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	19		331.244	331.244
Geri Alınmış Paylar (-)	19		(3.052.439)	(3.052.439)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi			357.760	2.816.351
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			688.909.930	154.248.408
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19		639.398.870	92.415.234
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden	19		43.839.067	60.483.626
- Diğer Kazanç/Kayıplar			5.671.992	1.349.548
Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	19			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19		13.006.931	9.568.612
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19		11.600.656.484	3.282.555.665
Net Dönem Karı/Zararı	26		545.209.427	8.338.680.843
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR			13.345.419.336	12.285.148.684
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			--	--
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			13.345.419.336	12.285.148.684
TOPLAM KAYNAKLAR			16.496.437.255	14.817.154.181

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.09.2023 VE 01.01.- 30.09.2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.01.- 30.09.2023	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.01.- 30.09.2022	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.07.- 30.09.2023	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.07.-30.09.2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	20	774.945.605	426.195.359	310.033.987	175.150.344
Satışların Maliyeti (-)	20	(82.273.148)	(77.812.665)	(28.595.939)	(25.376.203)
BRÜT KAR/ZARAR		692.672.457	348.382.695	281.438.049	149.774.141
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(21.104.140)	(14.879.342)	(10.182.516)	(12.076.092)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(841.894)	(444.406)	(345.452)	(194.144)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	201.185.377	18.579.095	15.778.876	4.614.311
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(37.569.560)	(23.585.177)	(31.820.164)	(2.279.496)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		834.342.239	328.052.864	254.868.793	139.838.720
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	127.500.608	5.061.498	12.057.788	1.279.694
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		13.968.719	8.688.569	13.297.616	3.261.266
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		975.811.566	341.802.930	280.224.197	144.379.680
Finansman Gelirleri	24	117.536.526	152.605.774	37.618.071	45.650.806
Finansman Giderleri (-)	24	(546.295.002)	(347.887.679)	(202.927.675)	(103.975.068)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		547.053.091	146.521.025	114.914.592	86.055.418
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		(1.843.664)	(902.513)	(1.645.745)	202.848
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	(2.384.628)	(699.486)	(1.715.406)	62.813
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	540.965	(203.027)	69.661	140.034
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		545.209.427	145.618.513	113.268.847	86.258.266
DÖNEM KARI/(ZARARI)		545.209.427	145.618.513	113.268.847	86.258.266
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			--	--	--
Ana Ortaklık Payları	26	545.209.427	145.618.513	113.268.847	86.258.266
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	1,0904	0,2912	0,2265	0,1725
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	1,0904	0,2912	0,2265	0,1725
DiĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		719.467.588	3.308.346	--	79.749
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	16	--	(79.749)	--	(79.749)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri			3.052.439	--	--
DiĞER KAPSAMLI GELİR		719.467.588	6.281.036	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.264.677.016	151.899.549	113.268.847	86.258.266
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		1.264.677.016	151.899.549	113.268.847	86.258.266

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 24.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.09.2023 VE 01.01.- 30.09.2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar				
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		500.000.000	331.244	(3.052.439)	(10.633.456)	99.075.327	42.177.214	9.568.612	1.764.526.292	1.547.649.705	3.949.642.499		3.949.642.499
Sermaye artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer	19	--	--	--	--	--	--	--	--	(1.547.649.705)	(1.547.649.705)	--	(1.547.649.705)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	26	--	--	--	(2.136.885)	3.308.346	2.059.271	(8.889.666)	1.544.653.625	145.618.513	1.684.613.204	--	1.684.613.204
30.09.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		500.000.000	331.244	(3.052.439)	(12.770.341)	102.383.673	44.236.485	678.946	3.309.179.917	145.618.513	4.086.605.998	--	4.086.605.998
01.01.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		500.000.000	331.244	(3.052.439)	2.816.351	92.415.234	61.833.174	9.568.612	3.282.555.665	8.338.680.843	12.285.148.684	--	12.285.148.684
Sermaye artırımı	19	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer	26	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--		--	(8.338.680.843)	(8.338.680.843)	--	(8.338.680.843)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	(2.458.591)	546.983.636	(12.322.115)	3.438.319	8.318.100.819	545.209.427	9.398.951.495	--	9.398.951.495
30.09.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		500.000.000	331.244	(3.052.439)	357.760	639.398.870	49.511.059	13.006.931	11.600.656.484	545.209.427	13.345.419.336	--	13.345.419.336

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 24.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.09.2023 VE 01.01.- 30.09.2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		758.524.680	159.016.348
Dönem Karı/(Zararı)	26	545.209.427	145.618.513
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		84.408.896	20.176.110
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	18.551.811	5.329.111
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		8.649.499	--
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	16	--	100.168
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	8	--	(236.486)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	57.207.585	14.983.316
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	19	--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		128.906.357	(6.778.247)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	51.748.500	14.018.382
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	(3.543.677)	(158.784.751)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	(11.071.711)	59.738.999
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	20.799.627	(8.282.684)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	73.840.749	74.071.645
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	16	--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.867.132)	12.460.134
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.656.698.308)	(379.523.765)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(1.656.698.308)	(379.523.765)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		999.668.424	116.258.604
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	7	999.668.424	116.258.604
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		101.494.795	(104.248.814)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		101.494.795	(104.248.814)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	539.997.996	426.697.788
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	641.492.792	322.448.974

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 24.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK/ Kurul) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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.

30 Eylül 2023 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 29,66 (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 30 Eylül 2023 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 12’dir. (31 Aralık 2022: 11)

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

Sermaye Yapısı	30 Eylül 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	42.000.000	8,40	40.850.000	8,17
Diğer	148.281.019	29,66	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

DİPNOT 2 – ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

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

Grup’un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tabloları, 24.10.2023 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.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.2) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.3) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi 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.

2.4) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 1.254.031.044 TL (31 Aralık 2022: 941.393.707 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.620.101.841 TL (31 Aralık 2022: 866.303.743 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 366.070.797 TL (31 Aralık 2022: 75.089.964 TL) aşmıştır.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.5) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

2.6) Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 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:

	30 Eylül 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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).

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

Kiralanın 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, katılan 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).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili kuruluşlar

İlişkideki 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 bulunduran ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle belirlenebilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır.

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

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

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

Ticari borçlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Stoklar

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

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2’ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Dipnot 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 değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemdedir (Dipnot 10).

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

	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30.09.2023	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, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Dipnot 11).

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

Faydalı Ömür

Makine ve teçhizat

5-20 yıl

Taşıtlar

3 yıl

Demirbaşlar

2-10 yıl

Özel Maliyetler

3-15 yıl

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kiracı olarak Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralandan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal kiralama olduğı 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, oluştuğları dönemde bireysel gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 24).

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi 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 işlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30.09.2023

Döviz alış

ABD \$	27,3767
AVRO	29,0305

Döviz satış

ABD \$	27,4260
AVRO	29,0828

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

Geri alınmış paylar

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

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

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

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

- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
 - TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- TMS 12, Tek bir 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.

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. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	195.356.123	199.418.548
	195.356.123	199.418.548

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de %31,75 (31 Aralık 2022: %15,75) oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Egemence İnşaat A.Ş.	16.453.313	--
	16.453.313	--

İlişkili Kuruluşlara Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	11.846.150	--
	11.846.150	--

İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	14.276.879	8.810.888
	14.276.879	8.810.888

(*) 30.09.2023 tarihli diğer borçlar Grup'un Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan finansman ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

01.01.-30.09.2023 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	276.446	--	--	--	701.245.244	701.521.690
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	285.324	110.472	8.183.302	2.210.700	193.260	10.983.058
Diğer	--	--	5.792	--	--	5.792
Genel Toplam	561.770	110.472	8.189.094	2.210.700	701.438.504	712.510.540

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

01.01.-30.09.2023 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Kira	Hizmet	Vade Farkı	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	56.779	--	19.401	7.611.732	7.687.912
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	971.304	17.458.000	--	116.715	18.546.019
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	--	2.287.453	--	--	2.287.453
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.961.056	172.236.657	358.425	9.548.881	184.105.019
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	--	8.495.167	--	105.739	8.600.906
Diğer	57.695	1.638.285	59.843	--	1.755.823
Genel Toplam	3.046.835	202.115.562	437.669	17.383.066	222.983.133

01.01.-30.09.2022 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	1.379.300	1.079.594	195.369	702.013	195.618.961	198.975.236
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	322.220	1.455.345	1.656.634	--	3.212.454	6.646.654
Genel Toplam	1.701.520	2.534.939	1.852.003	702.013	198.831.415	205.621.890

01.01.-30.09.2022 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Kira	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
EGEMENCE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1.304.106	--	--	--	1.533.391	2.837.497
REY OTEL TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE TİC. A.Ş.	--	6.451.650	--	--	--	6.451.650
REYLİNE ULUSLARARASI TAŞIMACILIK A.Ş.	--	1.274.307	--	--	--	1.274.307
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.	3.329.708	22.460.878	18.405.494	17.503.499	--	61.699.579
REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.	--	4.026.095	--	--	--	4.026.095
DİĞER	990.235	660.800	213.519	1.058.965	--	2.923.519
Genel Toplam	5.624.049	34.873.730	18.619.013	18.562.464	1.533.391	79.212.647

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

01.01.-30 Eylül 2023 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 303.413 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır (01.01.-30 Eylül 2022: 74.532 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	30.09.2023	31.12.2022
Kasa	60.375	43.130
- Türk Lirası	60.375	43.130
- Yabancı Para	--	--
Bankalar - Vadesiz hesaplar	214.243.032	211.128.958
- Türk Lirası	21.900.340	127.458.229
- Yabancı Para	192.342.692	83.670.729
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)	420.286.519	288.841.518
- Türk Lirası	420.286.519	288.841.518
- Yabancı Para	--	--
Diğer hazır değerler	6.902.866	39.984.390
-Türk Lirası	548.466	219.402
Alınan Çekler	6.354.400	39.764.988
	641.492.792	539.997.996

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%28,00 - %42,25	--	420.286.519
Toplam				420.286.519

31 Aralık 2022	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%17,00-%25,00	--	288.841.518
Toplam				288.841.518

FİNANSAL YATIRIMLAR

	30.09.2023	31.12.2022
Kur Korumalı Mevduat	353.320.820	148.298.736
	353.320.820	148.298.736

DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli banka kredileri	217.454.633	231.076.972
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.091.255.623	518.703.193
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	152.673.101	33.388.982
	1.461.383.357	783.169.147

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Uzun vadeli banka kredileri	1.348.107.303	1.541.714.315
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	133.929.735	92.518.795
	1.482.037.038	1.634.233.110

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	-- 1.181.559.219	-- 633.728.244
AVRO Banka kredileri	4.379.912 127.151.037	5.822.536 116.051.921
	1.308.710.256	749.780.165

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	-- 1.290.408.402	-- 1.438.483.653
AVRO Banka kredileri	1.987.527 57.698.901	5.178.545 103.230.662
	1.348.107.303	1.541.714.315

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
0-3 ay içerisinde ödenecekler	217.454.633	231.076.972
4-12 ay içerisinde ödenecekler	1.091.255.623	518.703.193
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.348.107.303	1.541.714.315
	2.656.817.559	2.291.494.480

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
0-3 ay içerisinde ödenecekler	27.341.797	--
4-12 ay içerisinde ödenecekler	125.331.304	33.388.982
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	133.929.735	92.518.795
	286.602.836	125.907.777

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	% 7,84 - % 45,00	% 7,84 - % 27,96
ABD\$ Banka kredileri	--	--
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 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Cari Oran	77%	112%
Hazır Değerler Oranı	40%	79%
Finansal Kaldıraç Oranı	19%	17%
Finansman Oranı	424%	495%

DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30.09.2023	31.12.2022
Ticari alacaklar	123.559.955	78.518.213
-Grup dışı ticari alacaklar	68.328.830	30.745.147
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(36.135.108)	(11.297.994)
Şüpheli ticari alacaklar	8.332.572	8.332.572
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(8.198.696)	(8.198.696)
Ara Toplam	32.327.004	24.720.903
Ticari alacaklar	43.385.569	47.773.066
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	43.385.569	47.773.066
Alacak senetleri	151.970.554	151.645.482
-İlişkili kuruluşlardan alacak senetleri (*)	151.970.554	151.645.482
Ara Toplam	195.356.123	199.418.548
Toplam	227.683.127	224.139.451

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 30.09.2023 ve 30.09.2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 31.12.2022
01 Ocak	8.198.696	7.825.218
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	--	373.478
Dönem sonu	8.198.696	8.198.696

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Ticari borçlar	51.389.427	41.909.353
-Grup dışı ticari borçlar	34.936.114	41.909.353
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 5)	16.453.313	--
Borç senetleri	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(6.712.613)	(1.578.854)
	61.130.127	40.330.500

DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	904.789	580.920
Diğer	1.295.817	2.387.770
Ara Toplam	2.200.606	2.968.690
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Dipnot 5)	11.846.150	--
	14.046.756	2.968.690

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	144	6.500
	144	6.500

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	512.898	1.671.523
Ödenecek vergi ve fonlar	12.078.001	23.015.942
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	62.927.000	2.579.692
Diğer	794.896	342.040
Ara Toplam	76.312.795	27.609.196
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5)	14.276.879	8.810.888
	90.589.674	36.420.085

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	10.616.188	1.280.603
	10.616.188	1.280.603

(*) 30.09.2022 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.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE 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**

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	92.845.418	50,00	80.529.041	50,00
	92.845.418	50,00	80.529.041	50,00

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

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

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	30 Eylül 2023				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	221.737.071	36.046.234	185.690.837	23.537.605	27.937.438

	30 Eylül 2022				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	191.713.345	36.563.597	155.149.748	11.407.577	10.122.996

Arı Lojistik	30.09.2023	31.12.2022
	Tutarı	Tutarı
Toplam Varlıkları	221.737.071	194.345.894
Toplam Yükümlülükleri	(36.046.234)	(33.287.812)
Net Varlıkları	185.690.837	161.058.082
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	92.845.418	80.529.041

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 itibarıyla Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
1 Ocak Bakiyesi	80.529.041	76.978.147
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	12.316.377	3.550.894
İştirakin Maddi Duran Varlık Değerlemesinden Pay	--	--
Toplam	92.845.418	80.529.041

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30.09.2023	31.12.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.171.698.000	13.445.235.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	--
Toplam	13.171.698.000	13.445.235.000

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 2.755.928.560 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.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş/(Çıkış)	Gerçeğe uygun Değer Farkı	30.09.2023
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	157.875.000	--	--	157.875.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	44.925.000	--	14.822.189	44.925.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	12.614.000	--	--	12.614.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	14.335.000	--	--	14.335.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	53.219.000	--	--	53.219.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	--	--	1.686.551	--
Düzce	Merkez	Darıcı	14.880.000	--	--	14.880.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	27.834.000	--	--	27.834.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	15.628.000	--	--	15.628.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	73.331.000	--	--	73.331.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	290.501.000	--	--	290.501.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	5.053.000	--	--	5.053.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	22.746.000	--	--	22.746.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	--	--	--	--
Ankara	Sincan	Yenicimşit	109.688.000	--	3.973.125	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	--	6.292.133	73.545.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	21.310.000	--	--	21.310.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	7.076.000	--	--	7.076.000
Bartın	Merkez	Balamba	9.435.000	--	--	9.435.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	4.807.000	--	--	4.807.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	2.269.000	--	--	2.269.000
İstanbul	Turna	Orhanlı	11.317.000	--	--	11.317.000
Adana	Sarıçam	Suluca 1902 parsel	4.720.000	--	8.140.852	4.720.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	32.533.000	(32.533.000)	--	--
Antalya	Kepez	Kepez	--	--	1.183.829	1.183.829
Antalya	Kumluca	Kumluca	--	--	2.156.839	2.156.839
Antalya	Serik	Serik	--	--	2.610.911	2.610.911
Toplam			1.334.863.000	(32.533.000)	40.866.429	1.308.281.579

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	31.12.2022
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	50.000.000	--	107.875.000	157.875.000
Kocaeli	Çayirova	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
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	4.400.000	--	(4.400.000)	--
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	16.000.000	--	(16.000.000)	--
Ankara	Sincan	Yenicimsit	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			314.840.000	435.234.000	584.789.000	1.334.863.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	30.09.2023
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	97.837.000	--	--	--	97.837.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	113.511.000	--	--	--	113.511.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	99.120.000	--	--	--	99.120.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	47.095.000	--	--	--	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	19.298.000	--	--	--	19.298.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	46.966.000	--	--	--	46.966.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	314.793.000	--	--	--	314.793.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	539.909.000	--	--	--	539.909.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	112.701.000	--	--	--	112.701.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	274.187.000	--	--	--	274.187.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	299.676.000	--	--	--	299.676.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	816.696.000	--	--	--	816.696.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	142.148.000	--	--	--	142.148.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	344.658.000	--	--	--	344.658.000
Ordu	Ünye	Yüceler	56.454.000	--	--	--	56.454.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	17.856.000	--	--	--	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütlü	25.092.000	--	--	--	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epeçli	35.107.000	--	--	--	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	89.615.000	--	--	--	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	52.502.000	--	--	--	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	24.672.000	--	--	--	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	68.113.000	--	--	--	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	715.717.000	--	--	--	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	136.641.000	--	(136.641.000)	--	--
Antalya	Kepez	Sütçüler	59.261.000	--	--	--	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	72.233.000	--	--	--	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	63.283.000	--	--	--	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	123.202.000	--	--	--	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	100.246.000	--	--	--	100.246.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	348.137.000	--	--	--	348.137.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	79.734.000	--	--	--	79.734.000
İzmir	Menderes	Görece-3	163.747.000	--	--	--	163.747.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	59.560.000	--	--	--	59.560.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	121.140.000	--	--	--	121.140.000
Adana	Sarıçam	Suluca	102.781.000	--	--	--	102.781.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	557.378.000	--	--	--	557.378.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	185.816.000	--	--	--	185.816.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	81.933.000	--	--	--	81.933.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	563.160.000	--	--	--	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	370.420.000	--	--	--	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	702.974.000	--	--	--	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	1.260.172.000	--	--	--	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	389.733.000	--	--	--	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	237.742.000	--	--	--	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	133.464.000	--	--	--	133.464.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	319.071.000	--	--	--	319.071.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	344.965.000	--	--	--	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
İstanbul	Beşiktaş	Zincirlikuyu Caddesi	--	37.600.000	(39.200.000)	1.600.000	--
Toplam			12.110.372.000	37.600.000	(319.404.000)	1.600.000	11.830.168.000
Toplam Arsa ve Binalar			13.445.235.000	--	--	--	13.171.698.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibarıyla Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Transfer	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	Söğütlü	10.075.000	--	--	15.017.000	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	24.107.000	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	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	32.050.000	--	--	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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 707.519.335 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (30 Eylül 2022: 225.247.921 TL) (Dipnot 20).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	Girişler	Değerleme	30.09.2023
Arazi ve Arsalar	3.406.532	96.613.468	--	100.020.000
Binalar	20.731.606	380.726.629	--	401.458.235
Tesis, makine ve cihazlar	233.417.671	(319.569.897)	525.659.101	439.506.875
Taşıtlar	119.802	--	--	119.802
Demirbaşlar	27.924.799	66.320.957	203.835.236	298.080.992
Özel maliyetler	3.713.382	836.803.489	--	840.516.871
Yapılmakta olan yatırımlar	--	--	--	--
Maliyet Değeri	289.313.792	1.060.894.646	729.494.337	2.079.702.775
Binalar	6.438.836	6.256.018	--	12.694.854
Tesis, makine ve cihazlar	48.008.779	80.464.332	--	128.473.111
Taşıtlar	57.904	17.971	--	75.875
Demirbaşlar	15.510.898	(2.918.239)	--	12.592.659
Özel maliyetler	296.877	43.717	--	340.594
Birikmiş Amortismanlar (-)	70.313.294	83.863.799	--	154.177.093
Net Defter Değeri	219.000.497			1.925.525.682

	31.12.2021	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	--	3.406.532	--	3.406.532
Binalar	--	20.731.606	--	20.731.606
Tesis, makine ve cihazlar	48.565.340	69.663.915	--	118.229.255
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	61.785.386	53.403.030	--	115.188.416
Taşıtlar	168.996	--	(49.194)	119.802
Demirbaşlar	11.478.697	16.446.102	--	27.924.799
Özel maliyetler	243.800	3.469.582	--	3.713.382
Maliyet Değeri	122.242.219	167.120.767	(49.194)	289.313.792
Binalar	--	6.438.836	--	6.438.836
Tesis, makine ve cihazlar	11.895.018	12.097.647	--	23.992.665
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	21.382.236	2.633.878	--	24.016.114
Taşıtlar	83.138	--	(25.234)	57.904
Demirbaşlar	4.345.155	11.165.743	--	15.510.898
Özel maliyetler	199.570	97.307	--	296.877
Birikmiş Amortismanlar (-)	37.905.117	32.433.411	(25.234)	70.313.294
Net Defter Değeri	84.337.102			219.000.497

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin amortisman ve itfa giderlerinin giderleştirildiği gelir tablosu kalemleri bazında detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Satışların maliyeti (Dipnot 20)	25.436.469	20.675.994
	25.436.469	20.675.994

DİPNOT 13 – STOKLAR

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

Kısa vadeli stoklar	30.09.2023	31.12.2022
Otel işletme malzemeleri	722.207	506.155
	722.207	506.155
Uzun vadeli stoklar	30.09.2023	31.12.2022
Arsa stokları	49.534.939	101.499.490
	49.534.939	101.499.490

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 lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 30 Eylül 2023 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %83 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel, 10.783,80 m² yüzölçümlü ve tapu kütüğünde "tarla" niteliği ile kayıtlı iken, 04.08.2016 günü yapılan ayırma (ifraz) işlemi sonucunda 1974 parsel (3.301,30 m²), 1975 parsel (6.965,62 m²) olmak üzere iki parsel ayrılmış ve bu arada imar yolu (516,88 m²) olarak İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde terk yapılmıştır. Ayırma (ifraz) işlemiyle oluşan 1974 parsel (3.301,30 m²), 25.10.2016 günü Sancaktepe Belediyesi'ne bağışlanmıştır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalan 1975 parselin (6.965,62 m²) tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olarak değiştirilmiştir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parselin park (2.123,19 m²) ve yol (76 m²) alanında kalan bölümlerinin (toplam 2.199,19 m²) 04.08.2016 günü terkleri yapılmış, terklerden sonraki yüzölçümü 16.117,38 m² olmuştur. Projenin gerçekleşeceği toplam arsa alanı (6.965,62+16.117,38=) 23.083 m²'dir.

Söz konusu taşınmazlar yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer ile izlenirken 2016 yılında stoklara alınmıştır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının ilk etap muhtemel bitiş tarihi 31.12.2022 olup bu tarih göz önüne alınarak uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu konut imarlı arsaların değerlendirme raporları 2021 yılında Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 30 Eylül 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 150.760.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 150.760.000 TL).

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

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

	30.09.2023	31.12.2022
Dava gider karşılıkları	1.459.079	4.038.053
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	442.907	495.282
Toplam	1.901.986	4.533.335

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam taraf olduğu dava sayısı 59 adettir. Şirket aleyhine açılmış 35 adettir. Toplam dava karşılığı 1.459.079 TL (31 Aralık 2022: 4.038.053 TL)'dir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine olan 35 adet dava için taraflar arasında karşılıklı olarak devam eden davalar mevcut olup yargılama süreci devam etmektedir. Söz konusu davalar için net bir risk belirlenmesi yapılamaması nedeniyle karşılık ayrılmamıştır.

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

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER

a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehine ve İpotekler (TRİ)	30.09.2023	31.12.2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.384.799.567	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	5.384.799.567	5.001.165.825
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.09.2023
İpotek	TL		5.349.000.000
İpotek	AVRO	--	--
Teminat mektubu	TL	--	35.799.567
Toplam			5.384.799.567

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2022
İpotek	TL		4.984.500.000
İpotek	ABD\$	--	--
İpotek	AVRO	--	--
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	30.09.2023
Teminat mektubu	TL	--	55.155.893
Teminat mektubu	ABD\$	100.00	2.737.670
Teminat çeki	TL	--	1.423.232
Teminat senedi	TL	--	5.392.191
Teminat çeki	ABD\$	47.040	1.287.800
Teminat senedi	ABD\$	100.000	2.737.670
Teminat senedi	AVRO	22.000	638.671
Toplam			69.373.127

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE 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**

	30.09.2023	31.12.2022
Personele borçlar	1.400.518	534.268
Ödenecek SGK prim borçları	1.022.851	444.867
Personel vergi kesintileri	--	7.248
	2.423.369	986.383

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 23.489,83TL/yıl , 15.371,40 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Şirket’in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Şirket’in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

	30.09.2023	31.12.2022
İskonto oranı	%23,00	%23,00
Beklenen ücret / limit artışları	%22,00	%22,00
İskonto oranı	%0,82	%0,82

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	1.096.419	699.149
Cari dönem hizmet maliyeti	1.881.511	127.310
Faiz maliyeti	--	13.134
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	--	256.826
Dönem sonu	2.977.930	1.096.419

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Satışların maliyeti	2.018.297	578.008
	2.018.297	578.008

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**Uzun Vadeli Karşılıklar:**

	30.09.2023	31.12.2022
<i>Gider Tahakkukları</i>	--	23.690.151
	--	23.690.151

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vade	30.09.2023	31.12.2022
Stok alımı için verilen sipariş avansları	--	3.252.728
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	2.819.173	2.819.173
Gelecek aylara ait giderler (*)	215.441	13.232.227
İş avansları	--	--
	3.034.613	19.304.128
Uzun vade	30.09.2023	31.12.2022
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	1.723.821	29.355.891
Gelecek yıllara ait giderler (*)	315.434	76.357
	2.039.255	29.432.248

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

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları	288.700	424.928
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	--	--
	288.700	424.928
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2023	31.12.2022
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	105.500	36.640
	105.500	36.640

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dİğer dönen varlıklar	30.09.2023	31.12.2022
Devreden KDV	7.617.104	5.590.694
Personele verilen avanslar	784.074	98.031
	8.401.178	5.688.725

DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in sermayesi 500.000.000 TL (30 Eylül 2023: 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. Şirket’in ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Ana ortaklık’ın ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94	309.718.981,05	61,94
Egemen Döven	42.000.000	8,40	40.850.000,49	8,17
Diğer	148.281.019	29,66	149.431.018,46	29,89
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

Şirket, 29 Mayıs 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurulunda alınan karar gereğince tamamı 2014 yılı dönem karından karşılamak üzere, çıkarılmış sermayenin 240.000.000 TL’den 246.000.001 TL’ye arttırılması yönünde karar almıştır Böylelikle, Şirket’in ödenmiş sermayesi 240.000.000 TL’den 246.000.001 TL ’sına yükselmiştir.

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

Şirket esas sözleşmesine göre “Şirket sermaye payları 578.824 adet nama yazılı A grubu, 499.421.176 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

Yönetim kurulu üyelerinin ikisi Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Geri alınmış paylar

Grup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.08.2011 tarih ve 26/767 Sayılı Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslarında belirtilen çerçevede 27.11.2012 tarihinde şirket paylarını geri almaya ilişkin karar almış ve özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuoyuna duyurmuştur.

Şirket'in kendi paylarını geri alma işlemlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Alımlar	Alım Tarihi	Alış Adet	Alış Birim Fiyat (TL)	Alış Tutarı (TL)
1.Alım	12.11.2012	58.979	0,73	43.055
2.Alım	04.02.2013	393.500	0,70	275.450
3.Alım	11.02.2013	453.912	0,69	313.200
	11.02.2013	252.347	0,70	176.642
4.Alım	15.02.2013	341.262	0,70	238.883
5.Alım	17.09.2021	2.005.209	1,00	2.005.209
Toplam				3.052.439

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30.09.2023	31.12.2022
Yeniden değerlendirme artış/(azalışları)	639.398.870	92.415.234
	639.398.870	92.415.234

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 91.095.151 TL olmuştur.

2016 yılında ise Ordu-Merkez de bulunan depo satılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla söz konusu deponun gerçeğe uygun değer farkı olan 1.342.264 TL, 91.095.151 TL tutarındaki fondan tenzil edilerek gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark 89.752.887 TL olmuştur.

	30.09.2023	31.12.2022
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	5.671.992	1.349.548
	5.671.992	1.349.548

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

Buna ek olarak, TMS 19’un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır.

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	30.09.2023	31.12.2022
Olağanüstü yedekler	--	--
Geçmiş yıl kar / (zararları)	11.600.656.484	3.282.555.665
	11.600.656.484	3.282.555.665

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.

	30.09.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri (*)	6.490.758	3.052.439
	13.006.931	9.568.612

(*) Grup’un geri aldığı hisse senetleri için 6102 Sayılı T.T.K.’nın 520.maddesi gereği ve SPK’nın 2-22,1 sayılı Geri Alım Payları Tebliği 20.madde uyarınca değerini taşıyan tutarda yedek akçe ayrılmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
<i>Satışlar</i>				
Kiralama gelirleri	768.129.297	403.743.555	311.416.785	161.583.545
Diğer gelirler	21.571.113	27.892.046	10.761.342	14.783.894
Satıştan iadeler	(14.754.806)	(5.440.241)	(12.144.141)	(1.217.094)
Net Satışlar	774.945.605	426.195.359	310.033.987	175.150.344
<i>Maliyet</i>				
Sigorta giderleri	(8.310.106)	(2.342.861)	(4.253.595)	(138.402)
Amortisman ve itfa giderleri	(25.436.469)	(20.675.994)	(19.718.185)	(5.733.540)
Bakım onarım giderleri	(12.378.249)	(7.239.935)	(3.785.318)	(3.403.273)
Elektrik giderleri	(21.397.668)	(35.606.661)	(5.292.253)	(17.603.493)
Vergi ve harçlar	(10.276.673)	(6.170.661)	88.501	(88.937)
Expertiz giderleri	(63.759)	--	(63.759)	--
Personel giderleri	(83.361)	(2.166.093)	6.708.592	2.075.546
Hilton komisyon gideri	(4.326.863)	(1.957.250)	(2.279.921)	861.646
Diğer	0	(1.653.211)	--	(1.345.751)
Satışların Maliyeti (-)	(82.273.148)	(77.812.665)	(28.595.939)	(25.376.203)
Brüt Kar	692.672.457	348.382.695	281.438.049	149.774.141

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Genel Yönetim Giderleri				
Personel giderleri	422.454	2.160.304	(2.544.782)	1.027.150
Danışmanlık ve denetim giderleri	1.122.250	460.927	671.029	89.371
Elektrik ve su giderleri	14.862.476	6.335.608	12.467.070	6.325.079
Vergi ve harç giderleri	1.862.845	329.658	813.670	98.624
SPK kayıt giderleri	641.235	407.797	427.681	314.040
Bakım ve onarım giderleri	188.600	14.433	60.292	(11.831)
Sigorta giderleri	1.074.096	4.249.961	1.074.096	4.249.961
Diğer	930.184	920.654	(2.786.540)	(16.302)
	21.104.140	14.879.342	10.182.516	12.076.092
Pazarlama Giderleri				
Komisyon giderleri	832.638	439.354	344.951	190.344
Diğer	9.256	5.052	500	3.800
	841.894	444.406	345.452	194.144

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	--	1.903.576	--	1.903.576
Fatura edilecek gelirler	--	10.648	--	10.648
İştiraklerden Gelirler	4.761.103	--	671.103	--
Ertelenmiş finansman gelirleri	66.223.895	13.677.994	3.845.867	2.131.588
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	124.940.005	--	10.346.168	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.757.998	--	382	--
Kambiyo karları	--	2.815.953	0	2.815.953
Sigorta hasar gelirleri	--	--	0	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelir ve Karlar	2.502.376	170.923	915.356	(2.247.454)
	201.185.377	18.579.095	15.778.876	4.614.311

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları	--	(4.875.789)	--	3.070.029
Dava gider karşılığı	--	(115.732)	--	474.461
Fatura edilecek giderler	--	(84.480)	--	(84.480)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	--	(13.394)	--	(13.394)
Ertelenmiş finansman giderleri	(26.427.666)	(14.227.922)	(22.893.241)	(12.939.604)
Kambiyo zararları	--	(3.322.151)	--	3.026.351
Bağış ve yardımlar	--	(7.120)	--	(7.120)
Önceki Dönem Gider ve Zararlar	(1.693.324)	--	(452.089)	--
Diğer	(9.448.570)	(938.588)	(8.474.751)	4.194.263
	(37.569.560)	(23.585.177)	(31.820.164)	(2.279.496)

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Sabit kıymet satış geliri	--	5.061.498	--	1.279.694
Kur Korumalı Mevduat Geliri	127.500.608	--	12.057.788	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı	--	--	--	--
	127.500.608	5.061.498	12.057.788	1.279.694

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)**

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Faiz Gelirleri	75.580.191	45.018.480	35.400.815	16.787.713
Kambiyo karları	41.956.335	107.587.293	2.217.256	28.863.092
	117.536.526	152.605.774	37.618.071	45.650.806
	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Banka komisyonları		--		126.838
Faiz giderleri	(394.607.115)	(221.269.838)	(176.632.359)	(89.585.693)
Kambiyo zararları	(151.687.887)	(126.617.841)	(26.295.317)	(14.516.213)
Diğer	--	--	--	--
	(546.295.002)	(347.887.679)	(202.927.675)	(103.975.068)

DİPNOT 25 –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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	30.09.2022
Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem	2.384.628	699.486
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	--	--
	2.384.628	699.486

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	(2.384.628)	(699.486)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	540.965	(203.027)
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	(1.843.664)	(902.513)

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

	30.09.2023		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	140.375.628	(35.093.907)	(22.047.057)	(5.070.823)
Kıdem tazminatı karşılığı	2.444.469	611.117	494.565	113.750
Ertelenmiş finansman giderleri	(146.425)	(36.606)	(1.885.549)	(433.676)
Şüpheli alacak karşılığı	63.501	15.875	63.884	14.693
İzin karşılığı	347.478	86.870	299.657	68.921
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	143.084.651	(34.416.650)	(23.074.500)	(5.307.135)

	30.09.2023	31.12.2022
Ertelenen vergi varlıkları	762.773	57.696
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)	(35.179.423)	(5.364.831)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(34.416.650)	(5.307.135)

DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	545.209.427	145.618.513	113.268.847	86.258.266
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	1,0904	0,2912	0,2265	0,1725

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

2023 yılında Şirketin stratejisi, 2019'dan beri değişmemekte olup, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Toplam Finansal Borçlar	2.943.420.395	2.417.402.257
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(641.492.792)	(539.997.996)
Net Borç	2.301.927.603	1.877.404.261
Toplam Özkaynak	13.345.419.336	12.285.148.684
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%17	%15

Önemli Muhasebe Politikaları 1

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.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
30.09.2023						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	195.356.123	32.327.004	11.846.150	2.200.606	420.286.519	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	195.356.123	32.327.004	11.846.150	2.200.606	420.286.519	--
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)	--	8.332.189	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.198.313)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	199.418.548	24.720.903	--	2.968.690	288.841.518	--
- 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	24.720.903	--	2.968.690	288.841.518	--
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)	--	8.332.572	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.198.696)	--	--	--	--
- 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.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE 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:

30 Eylül 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	2.656.817.559	2.656.817.559	217.454.633	1.091.255.623	1.348.107.303	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	286.602.836	286.602.836	27.341.797	125.331.304	133.929.735	--	--

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	61.130.127	61.130.127	--	61.130.127	--	--	--
Diğer borçlar	90.589.692	90.589.692	76.312.795	14.276.879	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE 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	2.291.494.480	2.291.494.480	231.076.972	518.703.103	1.541.714.315	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	125.907.777	125.907.777	--	33.388.982	92.518.795	--	--

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	40.330.500	40.330.500	40.330.500	--	--	--	--
Diğer borçlar	36.420.085	36.420.085	27.609.196	8.810.888	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE 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 Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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:

	30.09.2023	31.12.2022
Döviz cinsinden varlıklar	559.817.041	243.643.953
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(328.531.179)	(295.660.424)
Net kısa pozisyon	231.285.862	(52.016.471)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
KONSOLİDE	30.09.2023		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.026.250	--	69.797
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	557.790.791	11.756.198	8.127.483
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	559.817.041	11.756.198	8.197.280
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)	559.817.041	11.756.198	8.197.280
10. Ticari Borçlar	97.582.160	3.456.124	102.130
11. Finansal Yükümlülükler	40.457.648	--	1.393.626
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	15.783.783	--	543.697
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	153.823.591	3.456.124	2.039.453
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	166.743.233	--	5.743.726
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.964.356	--	274.344
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	174.707.589	--	6.018.070
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	328.531.179	3.456.124	8.057.523
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)	231.285.862	8.300.074	139.757
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	247.069.644	8.300.074	414.102

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE 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 Varlıkların Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2023				
	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	15.519.727	(15.519.727)	15.519.727	(15.519.727)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	15.519.727	(15.519.727)	15.519.727	(15.519.727)
Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	278.605	(278.605)	278.605	(278.605)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	278.605	(278.605)	278.605	(278.605)
TOPLAM (3+6)	15.798.332	(15.798.332)	15.798.332	(15.798.332)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

	30.09.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar	420.286.519	288.841.518
Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	1.461.383.357	1.008.102.972
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeye kadar elde tutulan varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	1.482.037.038	1.156.000.000

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

30 Eylül 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.171.698.000	--	13.171.698.000	--

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	--

DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Yoktur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

30 Eylül 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 yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2023	Önceki Dönem (TL) 31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	991.707.759	690.414.179
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	13.221.046.386	13.487.916.386
C	İştirakler	Md.24/(b)	92.845.418	80.529.041
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		1.950.915.694	550.153.822
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	16.256.515.257	14.809.013.428
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.656.817.559	2.291.494.480
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	286.602.836	125.907.777
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	14.276.879	8.810.888
İ	Özkaynaklar	Md.31	13.156.222.247	12.285.295.078
	Diğer Kaynaklar		142.595.736	97.505.205
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	16.256.515.257	14.809.013.428

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2023	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)	638.386.939	542.115.443
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)	92.845.418	80.529.041
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	35.799.567	16.665.825
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30.09.2023	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)	81%	91%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7%	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)	1%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	23%	20%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10