REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 1
DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ 16
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 17
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 19
DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 21
DİPNOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR 21
DİPNOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR 21
DİPNOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 23
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR 24
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR 25
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 26
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR 31
DİPNOT 13 – STOKLAR 32
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 33
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER 33
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR 35
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 36
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 36
DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR 37
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 38
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ 39
DİPNOT 22 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER 39
DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 40
DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) 40
DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 41
DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ 41
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 41
DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) 51
DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 52
DİPNOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR 53
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 532-53

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31.03.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARİYLE KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Bağımsız Denetim'den* Geçmemiş 31.03.2024	*Bağımsız Denetim'den* Geçmiş 31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**3.174.637.228**	**2.107.278.220**
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.041.163.804	1.367.751.319
Finansal Yatırımlar	6	1.456.270.150	386.182.495
Ticari Alacaklar	8	186.703.857	104.661.744
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*129.221.989*	*63.100.506*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*8*	*57.481.868*	*41.561.237*
Diğer Alacaklar	9	379.067.475	194.922.443
Stoklar	13	912.144	833.480
Peşin Ödenmiş Giderler	17	102.349.297	40.942.714
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*17*	*102.349.297*	*40.942.714*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		3.285.610	6.197.751
Diğer Dönen Varlıklar	18	4.884.892	5.786.274
Duran Varlıklar		**36.515.485.520**	**36.272.538.427**
Diğer Alacaklar		274	274
Stoklar	13	173.436.041	173.473.262
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	492.966.491	492.966.491
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	34.676.392.653	34.676.392.653
Maddi Duran Varlıklar	12	1.055.091.918	811.663.538
Peşin Ödenmiş Giderler	17	115.106.729	115.105.265
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	2.491.415	2.936.945
TOPLAM VARLIKLAR		**39.690.122.749**	**38.379.816.647**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.
(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 21.06.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARİYLE
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	**Dipnot Referansları**	***Bağımsız Denetimden Geçmemiş*** **31.03.2024**	***Bağımsız Denetimden Geçmiş*** **31.12.2023**
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**3.470.601.335**	**2.893.005.860**
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		402.888.431	195.967.153
Banka Kredileri	*7*	402.888.431	*195.967.153*
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları		1.386.844.672	1.751.485.304
Banka Kredileri		*1.235.421.836*	*1.240.641.951*
Finansal kiralama	7	151.422.836	510.843.353
Ticari Borçlar	*8*	1.357.124.279	813.616.892
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	*5*	1.197.758.965	570.962.782
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Ticari Borçlar	*8*	159.365.313	*242.654.110*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	5.275.330	3.565.744
Diğer Borçlar	*9*	211.517.192	119.281.522
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	*5*	--	--
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Diğer Borçlar	*9*	211.517.192	*119.281.522*
Ertelenmiş Gelirler	*17*	103.249.114	106.146
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		289.869	2.214.168
Kısa Vadeli Karşılıklar	*14*	3.412.448	6.768.929
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.512.030.250**	**1.416.606.116**
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		1.503.135.917	1.407.052.856
Banka Kredileri	*7*	*1.360.424.282*	*1.251.402.451*
Finansal Kiralama		142.711.635	155.650.405
Diğer Borçlar		4.641.783	4.923.932
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Diğer Borçlar	*9*	*4.641.783*	*4.923.932*
Ertelenmiş Gelirler	17	115.746	15.246
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	16	4.136.804	4.614.082
Ödenmiş Sermaye	19	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	79.491.888	79.491.888
Hisse Senedi İhraç Pirimleri	19	1.061.014	1.061.014
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	19	154.983.611	154.983.611
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	*19*	--	--
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	*9*	*154.983.611*	*154.983.611*
- Diğer Kazanç/Kayıplar	*18*	--	--
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	129.975.921	129.975.921
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	19	33.248.832.886	13.723.726.061
Dönem Net Karı / (Zararı)		593.145.842	19.480.966.174
Toplam Özkaynaklar		**34.707.491.162**	**34.070.204.669**
TOPLAM KAYNAKLAR		**39.690.122.749**	**38.379.816.647**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 21.06.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2024 VE 01.01.-31.03.2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısmı	**Dipnot Referansları**	***Bağımsız Denetimden Geçmemiş* 01.01.-31.03.2024**	***Bağımsız Denetimden Geçmiş* 01.01.-31.03.2023**
Hasılat	20	502.969.589	369.290.193
Satışların Maliyeti (-)	20	(41.099.323)	(63.874.898)
Brüt Kar / (Zarar)		**461.870.267**	**305.415.296**
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(23.392.995)	(16.046.406)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(704.745)	(396.675)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	248.819.441	47.892.509
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(9.499.596)	(15.576.950)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		**677.092.371**	**321.287.775**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Payları	10	9.535.841	5.893.471
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		**686.628.212**	**327.181.245**
Finansman Gelirleri	25	146.701.002	60.536.631
Finansman Giderleri (-)	25	(193.229.348)	(202.093.093)
Parasal Kazanç Kayıp (-)		(46.954.023)	(79.515.454)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		**593.145.842**	**106.109.330**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	26	--	9.980.098
Dönem Net Karı / (Zararı)		**593.145.842**	**116.089.427**
Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27	1,1863	0,2322
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		--	--
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	19	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**593.145.842**	**116.089.427**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 21.06.2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.03.2024 VE 01.01.- 31.03.2023 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar				
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	Sermaye Düzeltme Farkları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
01.01.2023 tarihi itibariyla bakiyeler	**19**	**500.000.000**	**1.402.683**	**(3.052.439)**	**2.945.839.025**	**--**	**--**	**144.204.853**	**211.522.697**	**(349.180.745)**	**8.324.073.312**	**11.777.861.825**	**--**	**11.777.861.825**
Yedekler ve geçmiş yıllar kar/(zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(8.324.073.312)	(8.324.073.312)	--	(8.324.073.312)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	(1.071.440)	--	(2.945.324.926)	210.315.107	--	(97.189.317)	-199.373.821	11.750.142.120	116.089.427	8.830.534.712	--	8.830.534.712
31.03.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	**19**	**500.000.000**	**331.244**	**(3.052.439)**	**514.099**	**210.315.107**	--	**47.015.536**	**12.148.876**	**11.400.961.375**	**116.089.427**	**12.284.323.225**	--	**12.284.323.225**
01.01.2024 tarihi itibariyla bakiyeler	**19**	**500.000.000**	**1.061.014**	**--**	**79.491.888**	**--**	**--**	**154.983.611**	**129.975.921**	**13.723.726.061**	**19.480.966.174**	**34.070.204.669**	**--**	**34.070.204.669**
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(19.480.966.174)	(19.480.966.174)	--	(19.480.966.174)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	--	--	--	--	19.525.106.825	593.145.842	20.118.252.667	--	20.118.252.667
31.03.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	**19**	**500.000.000**	**1.061.014**	**--**	**79.491.888**	**--**	**--**	**154.983.611**	**129.975.921**	**33.248.832.886**	**593.145.842**	**34.707.491.162**	**--**	**34.707.491.162**

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 21/06/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.03.2024 VE 01.01.- 31.03.2023 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**909.257.707**	**543.424.755**
Dönem Karı/(Zararı)	593.145.842	116.089.427
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	**15.350.889**	**43.252.326**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20.915.281	5.220.969
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(5.562.929)	(8.541.640)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	(1.463)	46.572.996
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	**300.760.976**	**384.083.001**
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(41.444)	22.439.422
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	(82.042.113)	(933.221)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(184.145.032)	1.523.449
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	543.507.387	(16.245.947)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	78.920.121	(38.380.389)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(55.437.943)	415.679.688
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	**(1.231.288.349)**	**(18.361.260)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.231.288.349)	(18.361.260)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**(4.556.873)**	**(1.005.981.279)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	(4.556.873)	(1.005.981.279)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	**(326.587.515)**	**(480.917.785)**
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ VEYA NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	1.367.751.319	985.741.819
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	1.041.163.804	504.824.034

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 21/06/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

31 Mart 2024 itibari ile Şirket'in halka açıklık oranı % 29,56 (31 Aralık 2023: % 29,56) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş'ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 11'dir. (31 Aralık 2023: 11 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Mart 2024	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	42.500.000	8,5	40.850.000	8,17
Diğer	147.781.018	29,56	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	**500.000.000**	**100,00**	**500.000.000**	**100,00**

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 21/06/2024 tarihinde Grup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

2.2) Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması

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

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.
Bu çerçevede 31 Mart 2024, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Mart 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.
Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.03.2024	2.139,47	1,00000	211%
31.12.2023	1.859,38	1,15063	268%
31.12.2022	1.269,75	1,68495	152%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

• Bilanço tarihi itibariyle cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

• Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

• Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
• Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

• Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Konsolide Finansal Tablolar

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

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

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

Dönemsellik

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

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 3.174.637.228 TL (31 Aralık 2023: 2.107.278.220 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 3.470.601.335 TL (31 Aralık 2023: 2.893.005.860 TL) olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülükleri (295.964.107) TL aşmıştır. 31 Aralık 2023'de kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 785.727.640 785.727.640 TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermektedir.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

2.7) Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

2.8) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

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

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

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

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

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

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

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.
Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir (Dipnot 8).

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

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

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

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

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

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

	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31.03.2024	**31.12.2023**
Arı Lojistik	50	50

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansal Araçlar
Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan,

değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

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

Kiralayan olarak Şirket

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

Kiracı olarak Şirket

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

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

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

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

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

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

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

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

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

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

	31.03.2024
Döviz alış	
ABD $	32,2854
AVRO	34,8023
Döviz satış	
ABD $	32,3436
AVRO	34,8650

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları
31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır (Dipnot 30).

Geri Alınmış Paylar
TMS 32'nin 33. paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek "Geri Alınmış Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında

"Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi" kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez (Dipnot 19).

2.9) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

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

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

a) TMS/TFRS'nin başlığı
b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri
f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:

   i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
   ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.

g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

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

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

- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

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

- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

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

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

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

    - TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

a) Şirket %100 hissedarı olduğu Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11—23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliği ilgili hükümleri, 5520 sayılı

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15/12/2022 tarih ve 74/1791 sayılı kararı ile onay verilmiş , İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 27.12.2022 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 30.12.2022 tarihli 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

b) Reysaş Turizm, faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan Rey Otel'in paylarının tamamını Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılmış 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	2.431.046.670
Toplam Duran Varlıklar	40.457.834.217
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.079.368.280
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.305.873.877
Elde Edilen Net Varlıklar	**37.503.638.730**
Satın Alma Bedeli	-
Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	**-**

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Grup'un faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Grup'un finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır (31 Aralık 2023: Yoktur).

TMS 8 Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

31.12.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller endekslenmeden ekspertiz değerleri dikkate alınarak 34.676.392.653 olarak raporlanmıştır.

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	24.921.989	63.100.506
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	104.300.000	--
Toplam	**129.221.989**	**63.100.506**

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	1.181.308.073	493.276.125
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	16.450.892	77.686.657
Toplam	**1.197.758.965**	**570.962.782**

01.01.-31.03.2024 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Demirbaş	**Diğer**	**Hizmet**	**Kira**	**Vade Farkı**	**Yatırım**	**Toplam**
Egemence İnşaat A.Ş.	8.937.441	--	1.526.055	--	--	20.548.103	31.011.600
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	--	304.186	2.568.442	2.995.200	2.052.760	600	7.921.189
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	700.341	19.440.000	774.940	--	20.915.281
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	--	1.260.454	23.400	54.314	--	1.338.168
Genel Toplam	**8.937.441**	**304.186**	**6.055.292**	**22.458.600**	**2.882.014**	**20.548.703**	**61.186.238**

01.01.-31.03.2024 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	**Vade Farkı**	**Hizmet**	**Diğer**	**Toplam**
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	139.896.423	--	2.342.640	358.500.632	500.739.696
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	19.440.000	774.939	--	700.341	20.915.281
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	4.842.000	204.279	49.314	--	5.095.593
Diğer	3.117.488	377.336	42.547	--	3.537.373
Genel Toplam	**167.295.911**	**1.356.554**	**2.434.501**	**359.200.973**	**530.287.943**

01.01.-31.12.2023 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Arsa	Bina	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	17.700	184.080	74.666	--	--	--	191.052	766.196.250	766.663.748
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	--	285.323	672.799	11.559.301	3.308.700	--	193.260	16.019.385
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	12.293	--	--	--	12.293
Genel Toplam	**303.023**	**184.080**	**359.990**	**672.799**	**11.571.594**	**3.308.700**	**191.052**	**766.389.510**	**782.695.426**

01.01.-31.12.2023 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	241.569.321	15.189.296	362.085	2.271.918	259.392.621
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	34.138.000	170.953		1.503.964	35.812.917
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	12.021	155.181	--	--	12.176.956
Egemence İnşaat A.Ş.	--	7.611.731	64.060	56.778	7.732.571
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.246.198	65.235	--	--	3.311.433
Kolay Depolama A.Ş.	2.697.457	12.390	52.977	--	2.762.825
Diğer	283.200	0	28.336	57.695	369.231
Genel Toplam	**281.946.197**	**23.204.786**	**507.458**	**3.890.355**	**321.558.554**

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

01.01.-31 Mart 2024 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 141.063 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır (01.01.-31 Aralık 2023: 201.063 TL).

DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2024	31.12.2023
Kasa		
- Türk Lirası	27.711	54.796
- Yabancı Para	7.030	74
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	3.564.241	49.332.581
- Yabancı Para	41.157.958	53.790.053
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	995.803.987	907.776.094
- Yabancı Para	--	356.064.812
Diğer	602.877	732.909
Toplam	**1.041.163.804**	**1.367.751.319**

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50		995.803.987
Toplam				**995.803.987**

31 Aralık 2023	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50		907.776.094
AVRO	3 gün	%0,01 -%0,10		356.064.812
Toplam				**1.263.840.906**

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.03.2024	31.12.2023
Kur Korumalı Mevduat	395.846.195	386.182.495
Özel Kesim Tahvil	1.000.000.000	--
Kamu Kesim Tahvil	60.423.956	--
Toplam	**1.456.270.150**	**386.182.495**

31.03.2024 itibariyle şirketin 8.000.000 USD ve 2.500.000 EUR dövizden dönüşümlü KKM mevcuttur.

DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR

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

Kısa vadeli finansal borçlar	31.03.2024	31.12.2023
Kısa vadeli banka kredileri	402.888.431	195.967.153
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.235.421.836	1.240.641.951
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	151.422.836	510.843.353
Toplam	**1.789.733.103**	**1.947.452.457**

Uzun vadeli finansal borçlar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Uzun vadeli banka kredileri	1.360.424.282	1.251.402.451
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	142.711.635	155.650.405
Toplam	**1.503.135.917**	**1.407.052.856**

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
TL banka kredileri	1.508.193.420	1.317.084.425
AVRO banka kredileri	130.116.847	119.524.679
Toplam	**1.638.310.267**	**1.436.609.104**

Uzun vadeli banka kredileri	**31.03.2024**	**31.12.2023**
TL banka kredileri	1.352.012.016	1.235.716.231
AVRO banka kredileri	8.412.266	15.686.220
Toplam	**1.360.424.282**	**1.251.402.451**

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	**31.12.2023**
0-3 ay içerisinde ödenecekler	402.888.431	195.967.153
4-12 ay içerisinde ödenecekler	1.235.421.836	1.240.641.951
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.360.424.282	1.251.402.451
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	--	--
Toplam	**2.998.734.549**	**2.688.011.555**

Kısa vadeli finansal kiralama borçları	**31.03.2024**	**31.12.2023**
TL Banka kredileri	151.422.836	510.843.353
AVRO Banka kredileri	--	--
Toplam	**151.422.836**	**510.843.353**

Uzun vadeli finansal kiralama borçları	**31.03.2024**	**31.12.2023**
TL Banka kredileri	142.711.635	155.650.405
AVRO Banka kredileri	--	--
Toplam	**142.711.635**	**155.650.405**

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	**31.12.2023**
0-3 ay içerisinde ödenecekler	--	--
4-12 ay içerisinde ödenecekler	151.422.836	510.843.353
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	142.711.635	155.650.405
Toplam	**294.134.471**	**666.493.758**

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

	31.03.2024	**31.12.2023**
Cari Oran	91%	73%
Hazır Değerler Oranı	30%	47%
Finansal Kaldıraç Oranı	13%	11%
Finansman Oranı	697%	791%

DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31.03.2024	**31.12.2023**
Ticari alacaklar	186.703.857	104.661.744
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar(Dipnot 8)	*57.481.868*	*41.561.237*
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	*129.221.989*	*63.100.506*
Alıcılar	66.297.651	47.084.150
Alacak senetleri	6.622.310	6.242.490
Ertelenen Finansman Geliri	(15.739.527)	(12.066.836)
Şüpheli ticari alacaklar	19.193.633	20.089.603
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(18.892.200)	(19.788.170)
Ara Toplam	**57.481.867**	**41.561.237**
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	129.221.989	63.100.506
Toplam	**186.703.857**	**104.661.744**

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31.03.2024 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2024	**01.01.-31.12.2023**
01 Ocak	20.089.603	14.522.378
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	1.186.317	1.186.317
Enflasyon Etkisi	(2.082.287)	4.380.908
Dönem sonu	**19.193.633**	**20.089.603**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Ticari borçlar	1.357.124.279	813.616.892
-İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar (Dipnot 5)	*1.197.758.965*	*570.962.782*
Satıcılar	1.410.459.163	267.409.316
Borç Senetleri	(1.147.548.092)	3.451.908
Ertelenen Finansman Gideri	(103.545.757)	(28.207.114)
Toplam	**1.357.124.279**	**813.616.892**

DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Diğer (*)	379.067.475	194.922.443
Toplam	**379.067.475**	**194.922.443**

(*) Tutarın 351.750.694 TL'si Reysaş GYO arsa tahsisi için yapılan ödemedir.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Verilen depozito ve teminatlar	274	274
Toplam	**274**	**274**

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Alınan depozito ve teminatlar	(718.826)	(653.325)
Ödenecek vergi ve fonlar	114.050.690	32.327.690
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5)	--	--
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	67.243.571	51.697.720
Diğer	30.941.757	35.909.437
Toplam	**211.517.192**	**119.281.522**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	4.641.783	4.923.932
Toplam	**4.641.783**	**4.923.932**

(*) 31.03.2024 tarihi itibariyle taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31.03.2024	**31.12.2023**
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Payları	9.535.841	5.893.471
Toplam	**9.535.841**	**5.893.471**

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

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

	31.03.2024		**31.12.2023**	
	Tutar	**%**	**Tutar**	**%**
Arı Lojistik (*)	492.966.491	50,00	492.966.491	50,00
Toplam	**492.966.491**		**492.966.491**	

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

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

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	31 Mart 2024				
	Toplam Varlıklar	**Toplam Borçlar**	**Özkaynak**	**Hasılat**	**Kar / (Zarar)**
Arı Lojistik	353.450.601	175.401.518	177.976.841	34.278.196	20.565.967

	31 Aralık 2023				
	Toplam Varlıklar	**Toplam Borçlar**	**Özkaynak**	**Hasılat**	**Kar / (Zarar)**
Arı Lojistik	340.388.861	172.395.480	167.921.140	82.407.907	50.529.112

Arı Lojistik	**31.03.2024 Tutarı**	**31.12.2023 Tutarı**
Toplam Varlıkları	353.450.601	340.388.861
Toplam Yükümlülükleri	175.401.518	172.395.480
Net Varlıkları	**178.049.083**	**167.993.381**
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Muhasebeleştirilen Değeri (%50)	89.024.541	212.749.829

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibariyle Arı Lojistik'teki yatırımın hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2024	**01.01.-31.12.2023**
1 Ocak Bakiyesi	50.529.112	11.211.564
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(31.457.431)	39.317.548
Toplam	**19.071.681**	**50.529.112**

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31.03.2024	**31.12.2023**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	34.676.392.653	34.676.392.653
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	--
Toplam	**34.676.392.653**	**34.676.392.653**

Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibariyle depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanlı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler Pazar Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Emek Taşınmaz

Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 6.006.564.931 TL'dir (31 Aralık 2023: 5.474.055.630 TL).

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

31 Mart 2024 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2023	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	31.03.2024
İstanbul	Pendik	Kurna	157.875.000	124.013.000	--	281.888.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	44.925.000	45.575.000	--	90.500.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	12.614.000	6.406.000	--	19.020.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	14.335.000	7.265.000	--	21.600.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	53.219.000	58.821.000	--	112.040.000
Düzce	Merkez	Darıcı	14.880.000	13.686.000	--	28.566.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	27.834.000	17.656.000	--	45.490.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	15.628.000	7.072.000	--	22.700.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	319.071.000	441.929.000	--	761.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	73.331.000	92.629.000	--	165.960.000
Ankara	Çankaya	Lodumlu	5.053.000	3.737.000	--	8.790.000
Erzurum	Palandöken	Solakzade	22.746.000	27.254.000	--	50.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	75.019.000	47.731.000	--	122.750.000
Ankara	Sincan	Yeni Çimşit	109.688.000	185.237.000	--	295.015.000
İzmir	Bayındır	Canlı	20.734.000	19.166.000	--	39.900.000
İzmir	Bayındır	Canlı	13.925.000	11.925.000	--	25.850.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	11.317.000	10.453.000	--	21.770.000
Adana	Sarıçam	Suluca	64.501.000	118.049.000	--	182.550.000
Toplam			**1.056.695.000**	**1.238.604.000**	**--**	**2.295.389.000**

31 Aralık 2023 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

31 Mart 2024 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2023	Giriş	Transfer	Gerçeğe değer farkı	31.03.2024
İstanbul	Üsküdar	Acıbadem	72.233.000	50.767.000	--	--	123.000.000
İstanbul	Üsküdar	Acıbadem	81.933.000	57.067.000	--	--	139.000.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	458.331.000	315.007.000	--	--	773.338.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	314.793.000	345.207.000	--	--	660.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	539.909.000	645.091.000	--	--	1.185.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	557.378.000	589.622.000	--	--	1.147.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	299.676.000	393.324.000	--	--	693.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	63.283.000	86.417.000	--	--	149.700.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	715.717.000	1.014.283.000	--	--	1.730.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	344.658.000	498.342.000	--	--	843.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	389.733.000	551.267.000	--	--	941.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	816.696.000	1.053.304.000	--	--	1.870.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	563.160.000	820.840.000	--	--	1.384.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	142.148.000	193.852.000	--	--	336.000.000
İzmir	Menderes	Görece	163.747.000	160.253.000	--	--	324.000.000
İzmir	Menderes	Görece	133.464.000	120.536.000	--	--	254.000.000
İzmir	Menderes	Görece	370.420.000	716.629.580	--	--	717.000.000
İzmir	Torbalı	Subaşı	73.545.000	196.009.000	--	--	475.000.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	274.187.000	289.813.000	--	--	564.000.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	119.164.000	153.336.000	--	--	272.500.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	17.856.000	25.444.000	--	--	43.300.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	100.246.000	12.613.000	--	--	112.859.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	68.113.000	64.887.000	--	--	133.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	112.701.000	86.299.000	--	--	199.000.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	702.974.000	749.026.000	--	--	1.452.000.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	120.622.000	229.328.000	--	--	349.950.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	19.298.000	22.702.000	--	--	42.000.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	46.966.000	59.034.000	--	--	106.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	56.454.000	68.546.000	--	--	125.000.000
Samsun	Terme	Söğütlü	25.092.000	23.408.000	--	--	48.500.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	89.615.000	99.585.000	--	--	189.200.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	35.107.000	35.893.000	--	--	71.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	53.063.000	54.937.000	--	--	108.000.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	24.672.000	25.938.000	--	--	50.610.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	52.502.000	58.298.000	--	--	110.800.000
Bolu	Merkez	Saraycık	123.202.000	100.698.000	--	--	223.900.000
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	99.120.000	146.980.000	--	--	246.100.000
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	121.140.000	151.260.000	--	--	272.400.000
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	47.095.000	62.305.000	--	--	109.400.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	185.816.000	272.834.000	--	--	458.650.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	2.269.000	741.000	--	--	3.010.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	59.560.000	40.440.000	--	--	100.000.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	59.261.000	55.739.000	--	--	115.000.000
Antalya	Serik	Çandır	348.137.000	396.863.000	--	--	745.000.000
Adana	Yüreğir	Depo	458.476.000	540.924.000	--	--	999.400.000
Adana	Sarıçam	Suluca	237.742.000	257.258.000	--	--	495.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	102.781.000	140.419.000	--	--	243.200.000
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	97.837.000	159.163.000	--	--	257.000.000
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	--	42.820.000	--	--	42.820.000
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	79.734.000	85.266.000	--	--	165.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.260.172.000	1.875.000.000	--	--	3.135.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	21.310.000	8.815.000	--	--	30.125.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	7.076.000	4.571.000	--	--	11.647.000
Bartın	Merkez	Balamba	9.435.000	2.250.000	--	--	11.685.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	4.807.000	348.000	--	--	5.155.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	215.482.000	1.637.518.000	--	--	1.853.000.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	--	495.000.000	--	--	495.000.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	--	102.050.000	--	--	102.050.000
Toplam			**11.559.908.000**	**16.446.166.580**			**27.841.329.000**
Toplam Arsa ve Binalar			**13.445.235.000**				**30.136.718.000**
Parasal Kazanç / (Kayıp)			**21.231.157.653**				**4.539.674.653**
Toplam			**34.676.392.653**				**34.676.392.653**

31 Aralık 2023 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2023
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	Dikbıyık	38.000.000	--	--	51.615.000	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	34.502.000	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	15.422.000	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	45.703.000	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	300.000.000	--	--	415.717.000	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	43.500.000	--	--	93.141.000	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	22.050.000	--	--	37.211.000	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	39.000.000	--	--	33.233.000	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	23.690.000	--	--	39.593.000	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	85.702.000	123.202.000
Sakarya	Arfiye	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	Dilküşah	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**
Parasal Kazanç / (Kayıp)							**21.231.157.653**
Toplam							**34.676.392.653**

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	31.12.2023	**Girişler**	**Çıkışlar (-)**	**31.03.2024**
Arazi ve Arsalar	--	241.996.637	--	241.996.637
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	75.333	--	--	75.333
Binalar	--	3.641.973	--	3.641.973
Tesis, makine ve cihazlar	250.865.723	--	--	250.865.722
Taşıtlar	471.335	--	--	471.335
Demirbaşlar	175.622.179	8.316.047	--	183.938.226
Yapılmakta Olan Yatırımlar	560.827.377	96.006.674	--	656.834.051
Maliyet Değeri	**987.711.283**	**253.954.655**		**1.337.823.277**
Birikmiş Amortismanlar (-)	**176.198.409**			**282.731.359**
Net Defter Değeri	**811.663.538**			**1.055.091.918**

	31.12.2022	**Girişler**	**Çıkışlar (-)**	**31.12.2023**
Arazi ve Arsalar	4.437.610	--	(4.437.610)	--
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	20.731.606	--	(20.656.273)	75.333
Tesis, makine ve cihazlar	349.650.979		(98.785.256)	250.865.723
Taşıtlar	--	471.335	--	471.335
Demirbaşlar	471.335	175.150.844	--	175.622.179
Yapılmakta Olan Yatırımlar	83.503.016	477.324.361	--	560.827.377
Maliyet Değeri	**458.794.546**	**652.946.540**	**(123.879.139)**	**987.711.283**
Birikmiş Amortismanlar (-)	**167.954.983**			**176.198.409**
Net Defter Değeri	**290.839.562**			**811.663.538**

DİPNOT 13 – STOKLAR

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

Kısa vadeli stoklar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Otel İşletme Malzemeleri	912.144	833.480
Toplam	**912.144**	**833.480**

Uzun vadeli stoklar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Arsa stokları	173.436.041	173.473.262
Toplam	**173.436.041**	**173.473.262**

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m^2 ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m^2 konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibariyle ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle tanıtımı olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2022 itibariyle Muhit projesinin inşaat seviyesi %60 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

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

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

Söz konusu taşınmazlar yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer ile izlenirken 2016 yılında stoklara alınmıştır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının öngörülen ilk etap bitiş tarihi 31.12.2022 olup bu tarih göz önüne alınarak uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.
Söz konusu konut imarlı arsaların değerleme raporları 2024 yılında Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 31 Mart 2024 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 34.676.392.653 TL'dir (31 Aralık 2023: 34.676.392.653 TL).

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Karşılıklar:

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

	31.03.2024	31.12.2023
Dava gider karşılıkları (*)	3.412.448	6.768.929
Toplam	**3.412.448**	**6.768.929**

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibariyle Grup aleyhine olan 16 adet dava için taraflar arasında karşılıklı olarak devam eden davalar mevcut olup yargılama süreci devam etmektedir. Söz konusu davalar için net bir risk belirlemesi yapılamaması nedeniyle karşılık ayrılmamıştır.

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER

a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	31.03.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.289.542.304	5.281.980.324
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	**5.289.542.304**	**5.281.980.324**
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	**--**	**--**

Teminatın cinsi	**YP. Cinsi**	**YP. Tutarı**	**31.03.2024**
İpotek	TL	--	5.199.000.000
Teminat mektubu	TL	--	90.542.304
Toplam			**5.289.542.304**

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

b) Grup tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	**YP. Cinsi**	**YP. Tutarı**	**31.03.2024**
Teminat mektubu	TL	--	24.818.500
Teminat çeki	TL	--	--
Teminat senedi	TL	--	6.315.422
Teminat çeki	ABD$	147.040	4.747.245
Teminat senedi	ABD$	--	--
Teminat senedi	AVRO	22.000	765.650
Toplam			**36.646.818**

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

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31.03.2024	31.12.2023
Personele borçlar	2.363.195	1.684.594
İzin Karşılığı	1.378.177	730.612
Ödenecek SGK prim borçları	1.533.958	1.150.539
Toplam	**5.275.330**	**3.565.744**

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 (1 Ocak 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 35.058,58 TL/yıl ve 23.489,83 TL/yıl)'dir.

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

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

	31.03.2024	31.12.2023
İskonto oranı	3,13%	3,13%
Beklenen ücret / limit artışları	23,20%	23,20%
İskonto oranı	27,05%	27,05%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan tam 35.058,58 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.12.2023
Dönem başı	4.614.082	1.710.131
Cari dönem hizmet maliyeti	2.478.184	3.567.207
Faiz maliyeti	(9.685)	(8.172)
Ödenen tazminatlar	(49.754)	(799.049)
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	(129.082)	(304.618)
Enflasyon Etkisi	(2.766.941)	448.559
Dönem sonu	**4.136.804**	**4.614.082**

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vade	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Verilen sipariş avansları	20.482.592	10.278.948
Gelir Tahakkukları	61.080.936	3.243.842
Gelecek aylara ait giderler	20.785.769	27.419.925
Toplam	**102.349.297**	**40.942.715**

Uzun vade	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Verilen sipariş avansları	113.969.869	113.968.406
Gelecek yıllara ait giderler	1.136.859	1.136.859
Toplam	**115.106.729**	**115.105.265**

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	103.249.114	106.146
Toplam	**103.249.114**	**106.146**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	115.746	15.246
Toplam	**115.746**	**15.246**

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	**31.03.2024**	**31.12.2023**
Devreden KDV	4.127.379	5.786.274
Toplam	**4.884.892**	**5.786.274**

DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Grup'un Ana Ortaklığı'nın sermayesi 500.000.000 TL (31 Aralık 2023: 500.000.000 TL)'dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 500.000.000 adet (31 Aralık 2023: 500.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır. Ana ortaklık'ın ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Mart 2024	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	42.500.000	8,5	40.850.000	8,17
Diğer(*)	147.781.018	29,56	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	**500.000.000**	**%100**	**500.000.000**	**%100**
Sermaye Düzeltmesi Farkları (**)	79.491.888		79.491.888	
	579.491.888		**579.491.888**	

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

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

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

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

Ana Ortaklık esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 1 .176.470,58 adet nama yazılı A grubu, 498.82.529,42 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

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

Paylara ilişkin primler

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

	31.03.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	1.061.014	1.061.014
Toplam	**1.061.014**	**1.061.014**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.03.2024	31.12.2023
Yeniden değerleme artış/(azalışları)	154.983.611	154.983.611
Toplam	**154.983.611**	**154.983.611**

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

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	31.03.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl kar / (zararları)	33.248.832.886	13.723.726.061
Toplam	**33.248.832.886**	**13.723.726.061**

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	31.03.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	129.975.921	129.975.921
Toplam	**129.975.921**	**129.975.921**

DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Satışlar		
Kiralama gelirleri	494.208.996	363.106.154
Diğer gelirler	20.692.528	7.938.054
Satıştan iadeler	(11.931.935)	(1.754.014)
Net Satışlar	**502.969.589**	**369.290.193**

Maliyet		
Sigorta giderleri	(4.812.598)	(2.948.393)
Amortisman ve itfa giderleri	(221.272)	(22.520.582)
Bakım onarım giderleri	(5.001.807)	(6.860.661)
Elektrik giderleri	(4.897.475)	(8.699.400)
Vergi ve harçlar	(14.167.310)	(12.448.894)
Personel giderleri	(45.051)	(4.718)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(7.372.290)	(5.611.969)
İlk madde ve malzeme giderleri	(2.573.205)	(2.042.271)
Diğer	(2.008.315)	(2.738.010)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	**(41.099.323)**	**(63.874.898)**
Brüt Kar	**461.870.267**	**305.415.296**

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

Genel Yönetim Giderleri	**01.01.-31.03.2024**	**01.01.-31.03.2023**
Personel giderleri	1.844.864	3.171.940
Danışmanlık ve denetim giderleri	1.302.681	396.352
Elektrik ve su giderleri	20.938	6.678.923
Vergi ve harç giderleri	338.982	563.852
SPK kayıt giderleri	511.291	323.371
Sigorta giderleri	2.152	660.253
Diğer	1.040.366	4.251.715
Toplam	**23.392.995**	**16.046.406**

Pazarlama Giderleri	**01.01.-31.03.2024**	**01.01.-31.03.2023**
Komisyon giderleri	652.394	391.358
Diğer	52.351	5.316
Toplam	**704.745**	**396.675**

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

	01.01.-31.03.2024	**01.01.-31.03.2023**
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	416.320	99.575
Toplam	**416.320**	**99.575**

(*) İlgili hizmetler KDV hariç olarak gösterilmiştir.

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Ertelenmiş finansman gelirleri	81.241.503	1.212.697
Faaliyetle İlgili Diğer Gelir ve Karlar	127.880.274	9.811.571
Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.081.547	--
Önceki Dönem Gelir ve Karları	4.396	--
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	38.611.721	36.868.241
Toplam	**248.819.441**	**47.892.509**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Karşılık Giderleri	115.376	--
Ertelenmiş finansman giderleri	3.960.450	14.789.796
Önceki Dönem Gider ve Zararları	178.354	460.374
Diğer Gider ve Zararlar	14	102
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar	5.245.402	326.678
Toplam	**9.499.596**	**15.576.950**

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Gelirleri	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Faiz Gelirleri	136.366.009	39.073.624
Kambiyo karları	10.334.993	21.463.007
Toplam	**146.701.002**	**60.536.631**

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Faiz giderleri	166.193.530	166.156.996
Kambiyo zararları	27.035.819	35.936.097
Toplam	**193.229.348**	**202.093.093**

DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.12.2023
Vergi Geliri / Gideri	--	9.980.098
Toplam	**--**	**9.980.098**

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.12.2023
Ertelenmiş Vergi Varlığı	2.491.415	2.936.945
Toplam	**2.491.415**	**2.936.945**

DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	**593.145.842**	**116.089.427**
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	1,1863	0,2322

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

	31.03.2024	31.12.2023
Toplam Finansal Borçlar	3.292.869.020	3.354.505.313
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	1.041.163.804	1.367.751.319
Net Borç	2.251.705.216	1.986.753.994
Toplam Özkaynak	34.707.491.162	34.070.204.669
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	**6%**	**5%**

Önemli Muhasebe Politikaları

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

Kredi riski

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

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

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

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.03.2024	**129.221.989**	**57.481.868**	**--**	**379.067.475**	**1.041.163.804**	**--**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	66.297.651	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	6.622.310	--	--	--	--
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)	--	(18.892.200)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(18.892.200)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	(15.739.527)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(15.739.527)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2023	**63.100.506**	**41.561.237**	**--**	**194.922.443**	**1.367.751.319**	**--**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	47.084.150	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	6.242.490	--	--	--	--
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)	--	(19.788.170)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(19.788.170)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(12.066.836)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(12.066.836)	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Likidite riski

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

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

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

Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	2.998.734.549	2.998.734.549	--	1.638.310.267	1.360.424.282	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	294.134.471	294.134.471	--	151.422.836	142.711.635	--	--

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	1.357.124.279	1.357.124.279	--	1.357.124.279	--	--	--
Diğer borçlar	216.158.975	216.158.975	--	211.517.192	4.641.783	--	--

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

Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	3.354.505.313	3.354.505.313	--	1.947.452.457	1.407.052.856	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	666.493.758	666.493.758	--	510.843.353	155.650.405	--	--

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	813.616.891	813.616.891	--	813.616.891	--	--	--
Diğer borçlar	124.205.454	124.205.454	--	119.281.522	4.923.932	--	--

Piyasa Riski

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

Döviz Kuru Riski

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

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

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

a) Döviz Pozisyonu Tablosu ve İlgili Duyarlılık Analizi

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

	31.03.2024	**31.12.2023**
Döviz cinsinden varlıklar	394.113.175	675.415.275
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(265.855.467)	(306.005.229)
Net kısa pozisyon	**128.257.708**	**369.410.046**

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.03.2024		
KONSOLİDE	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	7.643.336	57.834	165.971
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	386.446.986	8.011.927	3.671.560
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	22.854	-	657
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**394.113.175**	**8.069.760**	**3.838.187**
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)	**394.113.175**	**8.069.760**	**3.838.187**
10. Ticari Borçlar	124.764.542	3.747.185	108.762
11. Finansal Yükümlülükler	121.165.736	-	3.481.544
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	161.427	5.000	128.259
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**246.091.705**	**3.752.185**	**3.718.565**
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	17.517.151	-	503.333
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.246.610	-	64.554
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**19.763.762**	**-**	**567.887**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**265.855.467**	**3.752.185**	**4.286.452**
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)	**128.257.709**	**4.317.576**	**(448.265)**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**128.396.282**	**4.322.576**	**(384.368)**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen	--	--	--
Kısmının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge	--	--	--
Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2023		
KONSOLİDE	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.274.524	32	69.797
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	673.140.751	8.984.117	12.545.765
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**675.415.275**	**8.984.150**	**12.615.563**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**675.415.275**	**8.984.150**	**12.615.563**
10. Ticari Borçlar	116.655.253	3.818.816	130.048
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	151.607	5.150	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**116.806.860**	**3.823.966**	**130.048**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	187.095.610	-	5.743.728
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.102.759	-	64.554
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**189.198.369**	**-**	**5.808.281**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**306.005.229**	**3.823.966**	**5.938.330**
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	-	-	-
Türev Araçların Net Varlık /	-	-	-
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	-	-	-
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	-	-	-
Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	-	-	-
Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**369.410.046**	**5.160.184**	**6.677.233**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**369.561.653**	**5.165.334**	**6.741.787**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen	-	-	-
Kısmının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge	-	-	-
Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.03.2024				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	13.939.466	(13.939.466)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**13.939.466**	**(13.939.466)**	**--**	**--**
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.560.066)	1.560.066	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	**(1.560.066)**	**1.560.066**	**--**	**--**
TOPLAM (3+6)	**12.379.400**	**(12.379.400)**	**--**	**--**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.03.2023				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	15.500.986	(15.500.986)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**15.500.986**	**(15.500.986)**	**-**	**-**
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	21.784.418	(21.784.418)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	**21.784.418**	**(21.784.418)**	**-**	**-**
TOPLAM (3+6)	**37.285.404**	**(37.285.404)**	**-**	**-**

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31.03.2024	**31.12.2023**
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	995.803.987	1.263.840.906
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		
Finansal yükümlülükler		1.486.887.431	925.765.751
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeye kadar elde tutulan varlıklar		
Finansal yükümlülükler		862.473.000	1.095.752.046

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

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

Yıl sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki gibidir:

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

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

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

31 Mart 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	**31.03.2024**	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	34.676.392.653		34.676.392.653	

31 Aralık 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	**31.03.2023**	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	34.676.392.653		34.676.392.653	

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz Yönetim Kurulu 21.05.2024 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak;

1. Şirketimizin 2.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 500.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 1.500.000.000 adet pay karşılığı 1.500.000.000,-TL artırılmak sureti ile 2.000.000.000,- TL'ye çıkarılmasına,

2. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) grubu paylar karşılığında (A) grubu, (B) grubu paylar karşılığında (B) grubu pay çıkarılmasına,

3. Sermaye artırımında ihraç edilecek payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem görmeyen" nitelikte, "borsada işlem gören" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,

4. Sermayeye ilave edilecek 1.500.000.000,-TL'yi temsil eden payların tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına,

5. Sermaye artırım işlemelerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu, T.C. Ticaret Bakanlığı ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Genel Müdürlüğüne yetki verilmesine, oy birliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun kararına istinaden, 22.05.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

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

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

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL) 31.03.2024**	**Önceki Dönem (TL) 31.12.2023**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.039.026.287	1.365.141.623
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	34.676.392.653	34.676.392.653
C	İştirakler	Md.24/(b)	492.966.491	492.966.491
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		**3.457.013.947**	**1.818.891.015**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**39.665.399.378**	**38.353.391.782**
E	Finansal Borçlar	Md.31	**2.998.734.549**	**2.688.011.555**
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	**294.134.471**	**666.493.758**
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	**0**	**0**
İ	Özkaynaklar	Md.31	**34.704.519.494**	**34.063.865.744**
	Diğer Kaynaklar		**1.668.010.865**	**935.020.725**
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**39.665.399.379**	**38.353.391.782**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL) 31.03.2024**	**Önceki Dönem (TL) 31.12.2023**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.039.026.287	1.365.141.623
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem 31.03.2024**	**Önceki Dönem 31.12.2023**	**Asgari/ Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	87%	91%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	5%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	9%	20%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	5%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10