

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR**

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	1
DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	14
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	16
DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR.....	18
DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	20
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	20
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	21
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26
DİPNOT 13 – STOKLAR.....	27
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER.....	28
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	30
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	31
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR.....	32
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	33
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	34
DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	34
DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER).....	35
DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ).....	35
DİPNOT 25 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	35
DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	37
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	37
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	46
DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	47
DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	47
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	48

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.09.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	30.09.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		2.572.498.981	2.488.143.592
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.189.597.774	1.614.956.374
Finansal Yatırımlar	6	1.068.180.000	455.980.465
Ticari Alacaklar		268.260.748	123.578.130
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-8	215.113.431	54.839.677
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	53.147.317	68.738.453
Diğer Alacaklar		8.997.595	230.152.394
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5-9	0	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	8.997.595	230.152.394
Stoklar	13	977.746	983.602
Peşin Ödenmiş Giderler		4.462.107	51.582.387
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5-17	0	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	4.462.107	51.582.387
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		25.506.031	4.078.167
Diğer Dönen Varlıklar	18	6.516.980	6.832.074
Toplam Dönen Varlıklar		2.572.498.981	2.488.143.592
DURAN VARLIKLAR		44.255.055.838	43.945.393.679
Diğer Alacaklar		267	323
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	267	323
Stoklar	13	104.570.366	208.270.315
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	202.811.972	892.645.485
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	40.943.847.704	40.943.847.704
Maddi Duran Varlıklar	12	2.530.507.293	1.739.434.031
Peşin Ödenmiş Giderler	17	473.318.235	156.179.810
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	0	5.016.011
Toplam Duran Varlıklar		44.255.055.838	43.945.393.679
TOPLAM VARLIKLAR		46.827.554.819	46.433.537.271

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 05/11/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.09.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 30.09.2024	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.778.202.256	3.415.891.395
Kısa Vadeli Borçlanmalar			481.253.753	231.386.505
- Banka Kredileri	7		481.253.753	231.386.505
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7		1.155.978.680	2.068.050.972
Ticari Borçlar			73.933.925	960.671.038
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5		19.795.504	570.962.782
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		54.138.422	389.708.256
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		2.837.795	3.347.558
Diğer Borçlar			22.416.414	140.840.616
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5		0	0
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		22.416.414	140.840.616
Ertelenmiş Gelirler			35.147.850	125.331
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25		0	2.614.360
Kısa Vadeli Karşılıklar			6.633.839	8.855.017
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		1.732.627	862.664
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		4.901.213	7.992.353
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler			1.778.202.256	3.415.891.395
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.232.080.053	1.672.645.296
Uzun Vadeli Borçlanmalar			2.221.410.546	1.661.365.369
- Banka Kredileri	7		2.124.998.593	1.477.582.512
- Finansal kiralama	7		96.411.952	183.782.857
Diğer Borçlar			3.997.165	5.813.890
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			0	0
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		3.997.165	5.813.890
Ertelenmiş Gelirler	17		1.620.351	18.001
Uzun Vadeli Karşılıklar			3.959.699	5.448.036
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14		3.959.699	5.448.036
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar			0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25		1.092.292	0
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler			2.232.080.053	1.672.645.296
ÖZKAYNAKLAR			42.817.272.511	41.345.000.580
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			42.817.272.511	41.345.000.580
Ödenmiş Sermaye	19		2.000.000.000	500.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	19		1.905.691	1.905.691
Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	19		4.002.008.184	4.002.008.184
Geri Alınmış Paylar (-)	19		0	0
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi			0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			204.480.687	204.589.035
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19		0	0
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden	19		0	0
- Diğer Kazanç/Kayıplar				
Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	19		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19		233.289.652	233.914.014
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19		34.502.001.303	27.703.514.704
Net Dönem Karı/Zararı	26		1.873.586.994	8.699.068.953
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR			42.817.272.511	41.345.000.580
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			42.817.272.511	41.345.000.580
TOPLAM KAYNAKLAR			46.827.554.819	46.433.537.272

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.
(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 05/11/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.09.2024 VE 01.01.- 30.09.2023 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.01.- 30.09.2023	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.07.- 30.09.2024	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş 01.07.-30.09.2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	20	2.712.417.002	1.138.679.702	1.037.968.189	473.962.620
Satışların Maliyeti (-)	20	(162.030.634)	(131.388.475)	(59.336.979)	(48.817.811)
BRÜT KAR/ZARAR		2.550.386.368	1.007.291.226	978.631.210	425.144.810
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(110.862.408)	(39.897.693)	(38.905.425)	(17.082.717)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(3.480.444)	(1.265.347)	(1.384.644)	(536.381)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	496.772.635	309.384.044	(29.561.268)	36.829.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(80.265.393)	(56.466.168)	(32.428.688)	(48.049.397)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		2.852.550.757	1.219.046.061	876.351.185	396.305.831
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	0	127.500.608	0	12.057.788
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	23	49.175.668	13.968.719	38.319.214	13.297.616
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		2.901.726.425	1.360.515.388	914.670.399	421.661.235
Finansman Gelirleri	24	1.448.063.970	240.784.450	590.497.033	69.362.447
Finansman Giderleri (-)	24	(1.277.401.576)	(821.068.557)	(248.504.896)	(316.874.432)
Parasal Kazanç/Kayıp		(1.192.836.619)	(261.375.066)	(451.903.027)	(67.827.529)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1.879.552.201	518.856.215	804.759.508	106.321.721
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		(5.965.207)	800.403	(2.187.941)	108.349
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	0	0	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	(5.965.207)	800.403	(2.187.941)	108.349
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI					
DÖNEM KARI/(ZARARI)		1.873.586.994	519.656.618	802.571.566	106.430.071
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		1.873.586.994	519.656.618	802.571.566	106.430.071
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	26	1.873.586.994	519.656.618	802.571.566	106.430.071
Pay Başına Kazanç		0,9368	1,0393	0,4013	0,2129
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	0	0	0	0
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		0	0	0	0
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		71.802.310	719.467.588	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		89.752.887	719.467.588	0	0
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	16	0	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(17.950.577)	0	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri					
DİĞER KAPSAMLI GELİR		71.802.310	719.467.588	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.945.389.304	1.239.124.206	802.571.566	106.430.071
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		1.945.389.304	1.239.124.206	802.571.566	106.430.071
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.945.389.304	1.239.124.206	802.571.566	106.430.071

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 05/11/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.09.2024 VE 01.01.- 30.09.2023 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar			
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senedi İhraç Primleri	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Diğer Kazanç/(Kayıpları)	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 itibarıyla bakiyeler		500.000.000	4.002.008.184	(3.052.439)	331.244	92.415.234	61.833.174	12.384.963	3.282.555.665	8.338.680.843	16.287.156.867	--	16.287.156.867
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--	(8.338.680.843)	(8.338.680.843)	--	(8.338.680.843)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	405.454.252	(25.134.554)	(2.442.439)	4.316.103.227	519.656.618	5.213.637.104	--	5.213.637.104
30.09.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		500.000.000	4.002.008.184	(3.052.439)	331.244	497.869.486	36.698.620	9.942.524	7.598.658.892	519.656.618	13.162.113.128	--	13.162.113.128
01.01.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		500.000.000	4.002.008.184	0	1.905.691	0	204.589.035	233.914.014	27.703.412.074	8.699.068.953	41.344.897.950	--	41.344.897.950
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--	(8.699.068.953)	(8.699.068.953)	--	(8.699.068.953)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		1.500.000.000	--	--	--	--	--	--	--		1.500.000.000	--	1.500.000.000
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	--	(108.347)	(624.362)	6.798.589.230	1.873.586.994	8.671.443.514	--	8.671.443.514
30.09.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		2.000.000.000	4.002.008.184	0	1.905.691	0	204.480.687	233.289.652	34.502.001.303	1.873.586.994	42.817.272.511	--	42.817.272.511

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 05/11/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.09.2024 VE 01.01.- 30.09.2023 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		847.441.727	726.524.767
Dönem Karı/(Zararı)	26	680.750.375	519.656.618
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		358.584.245	82.024.267
<i>Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler</i>	12	61.285.649	18.551.811
<i>Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler</i>			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	16		
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	8	(6.652.262)	6.264.870
<i>Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler</i>	25	(316.046.134)	57.207.585
<i>Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler</i>	19	619.996.992	
<i>Parasal Kazanç Kayıp</i>			
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(191.892.893)	124.843.883
<i>Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>	13	103.705.805	51.748.500
<i>Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	(144.682.618)	13.480.879
<i>Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)</i>	17	221.154.854	774.439
<i>Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(886.737.113)	20.583.780
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	(205.681.093)	38.010.361
<i>Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	17		
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	16		
<i>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>		720.347.272	245.923
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.607.086.188)	(1.467.637.997)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(1.429.535.927)	(1.467.637.997)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		
Parasal Kazanç Kayıp		(177.550.261)	
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.284.738.401)	841.915.025
<i>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)</i>	7	(416.104.025)	841.915.025
<i>Parasal Kazanç Kayıp</i>		(868.634.376)	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(2.044.382.863)	100.801.795
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Enflasyon Etkisi			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.618.195.218)	100.801.795
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.614.956.374	539.997.996
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	(3.238.845)	640.799.792

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 05/11/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK/ Kurul) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 arz edilmiş olup, 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’ da (BİST) işlem görmeye başlamıştır.

30 Eylül 2023 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 29,21 (31 Aralık 2022: % 29,89) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in 30 Eylül 2024 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 13’dür. (31 Aralık 2023: 11)

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

Sermaye Yapısı	30 Eylül 2024	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.238.875.924,21	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	177.000.001,96	8,85	40.850.000	8,17
Diğer	584.124.073,83	29,21	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	100	500.000.000	%100

DİPNOT 2 – ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

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

Grup’un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tabloları, 05/11/2024 tarihinde Grup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385
31 Aralık 2022	1.128,45	2,23861

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.2) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.3) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 2.572.498.981 TL (31 Aralık 2023: 2.488.143.592 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.778.202.256 TL (31 Aralık 2023: 3.415.891.395 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 794.296.725 TL (31 Aralık 2022: -927.747.803 TL) aşmıştır.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.5) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

2.6) Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 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:

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

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

İlişkili kuruluşlar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

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

Ticari borçlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Stoklar

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

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

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

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

	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30.09.2024	31.12.2023
Arı Lojistik	50,00	50,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araçlar
Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kiracı olarak Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralandan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal 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 kalemden gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 24).

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

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30.09.2024

Döviz alış

ABD \$ 34,1210

AVRO 38,1714

Döviz satış

ABD \$ 34,1825

AVRO 38,2402

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Geri alınmış paylar

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

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

a) Şirket 18 Aralık 2015 tarihli yönetim kurulu toplantısında, ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %100'üne sahip olduğu, Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'ndeki hisselerinin %34,21' ini satın almak için karar almıştır. Türkmen Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından düzenlenen 15.12.2015 tarih ve YMM.ÖA.466.1618.437/027 değerlendirme raporunda Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin değeri 40.295.922 TL olarak belirlenmiştir. Şirket söz konusu değerlendirme raporunu esas alarak 21.12.2015 tarihi itibarıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin hisselerinin %34,21'ine isabet eden kısmı olan 13.785.447 TL bedelle satın almıştır. Şirket kalan hisselerin tamamını (%65,79) satın almak için karar almıştır. CPATURK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2017 tarihli değerlendirme raporunda Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin değeri 32.553.134 TL olarak belirlenmiştir. Şirket söz konusu değerlendirme raporunu esas alarak 31.12.2017 tarihi itibarıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin hisselerinin %65,79'una isabet eden kısmı 21.416.710 TL bedelle satın almıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	30.896.295	54.839.677
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	184.217.135	--
	215.113.431	54.839.677

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

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Egemence İnşaat A.Ş.	--	570.962.782
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	19.795.504	--
	19.795.504	570.962.782

(*) 30.09.2024 tarihli diğer borçlar Grup’un Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan finansman ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

01.01.-30.09.2024 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	10.852.865	--	2.683.440	--	135.255.771	148.792.077
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	5.745.553	13.042.103	9.633.600	600	28.421.856
Genel Toplam	10.852.865	5.745.553	15.725.543	9.633.600	135.256.371	177.213.933

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

01.01.-30.09.2024 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Maliyet	Vade Farkı	Genel Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic.A.Ş.	2.640	22.557.525	356.019.340	358.500.632	--	737.080.138
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	971.584	--	58.320.000	--	1.994.065	61.285.649
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	--	--	14.526.000	--	591.573	15.117.573
Kolay Depo Depolama A.Ş.	--	109.112	4.080.000	--	114.754	4.303.867
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	--	--	3.685.908	--	136.674	3.822.582
Diğer	2.095.698	34.241	--	--	1.494.254	3.624.193
Genel Toplam	3.069.922	22.700.879	436.631.248	358.500.632	4.331.321	825.234.002

01.01.-31.12.2023 dönemi itibariyle ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

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

01.01.-31.12.2023 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	241.569.321	15.189.296	362.085	2.271.918	259.392.621
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	34.138.000	170.953	--	1.503.964	35.812.917
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	12.021	155.181	--	--	167.202
Egemence İnşaat A.Ş.	--	7.611.731	64.060	56.778	7.732.571
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.246.198	65.235	--	--	3.311.433
Kolay Depolama A.Ş.	2.697.457	12.390	52.977	--	2.762.825
Diğer	283.200	0	28.336	57.695	369.231
Genel Toplam	281.946.197	23.204.786	507.458	3.890.355	309.548.800

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2024	31.12.2023
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- <i>Türk Lirası</i>	14.435.781	28.571.370
- <i>Yabancı Para</i>	7.751.171	46.728.969
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- <i>Türk Lirası</i>	1.140.079.485	1.230.203.985
- <i>Yabancı Para</i>	19.011.337	309.452.050
Alınan Çekler	8.320.000	--
	1.189.597.774	1.614.956.374

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50	--	1.140.079.485
Toplam				1.140.079.485
31 Aralık 2023	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50	--	1.230.203.985
Toplam				1.230.203.985

FİNANSAL YATIRIMLAR

	30.09.2024	31.12.2023
Kur Korumalı Mevduat	58.234.600	455.980.465
Kur Korumalı Mevduat Faizi	9.945.400	--
Özel Kesim Tahvil	1.000.000.000	--
	1.068.180.000	455.980.465

30.09.2024 DÖNÜŞÜMLÜ KKM DETAY					
FİRMA	AÇILIŞ VADESİ	VADE SONU	TUTAR	PARA BİRİMİ	KUR
GYO	20.12.2023	20.12.2024	2.000.000	USD	34,09
					58.234.600

DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Kısa vadeli banka kredileri	481.253.753	231.386.505
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.115.427.318	1.914.813.834
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	40.551.362	153.237.138
	1.637.232.432	2.299.437.476

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Uzun vadeli banka kredileri	2.124.998.593	1.477.582.512
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	96.411.952	183.782.857
	2.221.410.546	1.661.365.369

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2024	31.12.2023
TL Banka kredileri	1.535.206.731	1.993.637.730
AVRO Banka kredileri	61.474.340	152.562.609
	1.596.681.071	2.146.200.339

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2024	31.12.2023
TL Banka kredileri	2.124.998.593	1.461.896.292
AVRO Banka kredileri	--	15.686.220
	2.124.998.593	1.477.582.512

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
0-3 ay içerisinde ödenecekler	481.253.753	231.386.505
4-12 ay içerisinde ödenecekler	1.115.427.318	1.914.813.834
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	2.124.998.593	1.477.582.512
	3.721.679.664	3.623.782.851

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
0-12 ay içerisinde ödenecekler	40.551.362	153.237.138
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	96.411.952	183.782.857
	136.963.314	337.019.995

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Cari Oran	145%	73%
Hazır Değerler Oranı	67%	47%
Finansal Kaldıraç Oranı	9%	11%
Finansman Oranı	1068%	813%

DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30.09.2024	31.12.2023
Ticari alacaklar	57.991.217	75.259.583
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(14.052.555)	(14.247.811)
Şüpheli ticari alacaklar	11.008.424	23.720.624
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(11.019.603)	(23.364.709)
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	215.113.431	54.839.677
Alacak senetleri	9.219.834	7.370.765
Toplam	268.260.748	123.578.130

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 30.09.2024 ve 30.09.2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 31.12.2023
01 Ocak	(23.364.709)	(13.509.230)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	12.345.106	(9.855.479)
Dönem sonu	(11.019.603)	(23.364.709)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	59.765.080	423.013.559
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(5.626.659)	(33.305.303)
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 5)	19.795.504	570.962.782
Toplam	73.933.925	960.671.038

DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	565.881	933.422
Diğer Çeşitli Alacaklar	8.431.715	229.218.972
Toplam	8.997.595	230.152.394

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	267	323
	267	323

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Alınan depozito ve teminatlar	1.138.853	37.730.489
Ödenecek vergi ve fonlar	703.814	--
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	633.585	61.041.631
Diğer	19.940.162	42.068.496
	22.416.414	140.840.616

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	3.997.165	5.813.890
	3.997.165	5.813.890

(*) 30.09.2022 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

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

	30.09.2024		31.12.2023	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	202.811.972	50,00	892.645.485	50,00
	202.811.972		892.645.485	

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	30 Eylül 2024		
			Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	305.287.640	2.228.995	303.058.646	82.029.234	73.572.660
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	30 Eylül 2023		
			Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	221.737.071	36.046.234	185.690.837	35.376.468	41.989.313
			30.09.2024	30.09.2023	
Arı Lojistik			Tutarı	Tutarı	
Toplam Varlıkları			305.287.640	221.737.071	
Toplam Yükümlülükleri			2.228.995	36.046.234	
Net Varlıkları			303.058.645	185.690.837	
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ. Değeri (%50)			%50	%50	

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 itibarıyla Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
1 Ocak Bakiyesi	892.645.485	--
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(689.833.513)	892.645.485
Toplam	202.811.972	892.645.485

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30.09.2024	31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40.943.847.704	40.943.745.075
Toplam	40.943.847.704	40.943.745.075

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2023	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	30.09.2024
İstanbul	Pendik	Kurna	281.888.000	--	--	281.888.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	90.500.000	--	--	90.500.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	19.020.000	--	--	19.020.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	21.600.000	--	--	21.600.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	112.040.000	--	--	112.040.000
Düzce	Merkez	Darıcı	28.566.000	--	--	28.566.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	45.490.000	--	--	45.490.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	22.700.000	--	--	22.700.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	761.000.000	--	--	761.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	165.960.000	--	--	165.960.000
Ankara	Çankaya	Lodumlu	8.790.000	--	--	8.790.000
Erzurum	Palandöken	Solakzade	50.000.000	--	--	50.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	122.750.000	--	--	122.750.000
Ankara	Sincan	Yeni Çimşit	295.015.000	--	--	295.015.000
İzmir	Bayındır	Canlı	39.900.000	--	--	39.900.000
İzmir	Bayındır	Canlı	25.850.000	--	--	25.850.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	21.770.000	--	--	21.770.000
Adana	Sarıçam	Suluca	182.550.000	--	--	182.550.000
Toplam			2.295.389.000	--	--	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	Çayirova	Akse	44.925.000	45.575.000	--	90.500.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	12.614.000	6.406.000	--	19.020.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	14.335.000	7.265.000	--	21.600.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	53.219.000	58.821.000	--	112.040.000
Düzce	Merkez	Darıcı	14.880.000	13.686.000	--	28.566.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	27.834.000	17.656.000	--	45.490.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	15.628.000	7.072.000	--	22.700.000
Kocaeli	Çayirova	Akse	319.071.000	441.929.000	--	761.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	73.331.000	92.629.000	--	165.960.000
Ankara	Çankaya	Lodumlu	5.053.000	3.737.000	--	8.790.000
Erzurum	Palandöken	Solakzade	22.746.000	27.254.000	--	50.000.000
Kocaeli	Gebze	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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2023	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	30.09.2024
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	97.837.000	--	--	--	97.837.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	113.511.000	--	--	--	113.511.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	99.120.000	--	--	--	99.120.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	47.095.000	--	--	--	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	19.298.000	--	--	--	19.298.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	46.966.000	--	--	--	46.966.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	314.793.000	--	--	--	314.793.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	539.909.000	--	--	--	539.909.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	112.701.000	--	--	--	112.701.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	274.187.000	--	--	--	274.187.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	299.676.000	--	--	--	299.676.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	816.696.000	--	--	--	816.696.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	142.148.000	--	--	--	142.148.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	344.658.000	--	--	--	344.658.000
Ordu	Ünye	Yüceler	56.454.000	--	--	--	56.454.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	17.856.000	--	--	--	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütlü	25.092.000	--	--	--	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	35.107.000	--	--	--	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	89.615.000	--	--	--	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	52.502.000	--	--	--	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	24.672.000	--	--	--	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Üzuntarla-3	68.113.000	--	--	--	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	715.717.000	--	--	--	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	136.641.000	--	--	--	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	59.261.000	--	--	--	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	72.233.000	--	--	--	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	63.283.000	--	--	--	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	123.202.000	--	--	--	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	100.246.000	--	--	--	100.246.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	348.137.000	--	--	--	348.137.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	79.734.000	--	--	--	79.734.000
İzmir	Menderes	Görece-3	163.747.000	--	--	--	163.747.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	59.560.000	--	--	--	59.560.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	121.140.000	--	--	--	121.140.000
Adana	Sarıçam	Suluca	102.781.000	--	--	--	102.781.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	557.378.000	--	--	--	557.378.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	185.816.000	--	--	--	185.816.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	81.933.000	--	--	--	81.933.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	563.160.000	--	--	--	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	370.420.000	--	--	--	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	702.974.000	--	--	--	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	1.260.172.000	--	--	--	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	389.733.000	--	--	--	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	237.742.000	--	--	--	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	133.464.000	--	--	--	133.464.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	--	--	--	--	--
Karabük	Merkez	Çerçiler	--	--	--	--	--
Bartın	Merkez	Balamba	--	--	--	--	--
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	--	--	--	--	--
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	--	--	--	--	--
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	319.071.000	--	--	--	319.071.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	344.965.000	--	--	--	344.965.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	238.914.000	--	--	--	238.914.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca-2	119.164.000	--	--	--	119.164.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-13	143.563.000	--	--	--	143.563.000
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	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			12.110.372.000	--	--	--	12.110.372.000
Toplam Arsa ve Binalar			13.445.235.000	--	--	--	13.445.235.000
Parasal Kazanç / (Kayıp)			27.498.612.704	--	--	--	27.498.612.704
Toplam			40.943.847.704	--	--	--	40.943.847.704

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Transfer	Gerçeğe 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	Odonpazarı	OSB	14.215.000	--	--	32.880.000	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	8.600.000	--	--	10.698.000	19.298.000
Giresun	Bulancağ	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	Çayirova	Akse-2	124.865.000	--	--	174.811.000	299.676.000
Kocaeli	Çayirova	Akse-1+7+10	340.000.000	--	--	476.696.000	816.696.000
Kocaeli	Çayirova	Akse-5	51.000.000	--	--	91.148.000	142.148.000
Kocaeli	Çayirova	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	Yukankirezce-2	8.315.000	--	--	9.541.000	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütü	10.075.000	--	--	15.017.000	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	24.107.000	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	38.000.000	--	--	51.615.000	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	34.502.000	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	15.422.000	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	45.703.000	68.113.000
Kocaeli	Çayirova	Akse-9	300.000.000	--	--	415.717.000	715.717.000
Kocaeli	Çayirova	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	Çayirova	Akse-8	23.690.000	--	--	39.593.000	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	85.702.000	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukankirezce-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	Çayirova	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	Çayirova	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	Çayirova	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	Çayirova	Akse-13	--	143.563.000	--	--	143.563.000
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	--	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)							27.498.612.704
Toplam							40.943.847.704

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 1.490.328 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (30 Eylül 2023: 707.519.335 TL) (Dipnot 20).

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	31.12.2023	Girişler	Çıkışlar (-)	30.09.2024
Arazi ve Arsalar	1.298.479	653.297.671	0	654.596.150
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	102.348	0	0	102.348
Binalar	0	521.748.306	0	521.748.306
Tesis, makine ve cihazlar	852.380.585	0	(177.946.933)	674.433.652
Taşıtlar	640.357	0	0	640.357
Demirbaşlar	500.048.121	0	(2.585.276)	497.462.845
Özel maliyetler	1.023.624.866	0	(388.153.783)	635.471.083
Yapılmakta olan yatırımlar	0	41.178.958	0	41.178.958
Maliyet Değeri	2.378.094.756	1.216.224.935	(568.685.992)	3.025.633.699
Birikmiş Amortismanlar (-)	(638.660.725)			(495.126.406)
Net Defter Değeri	1.739.434.031			2.530.507.293

	31.12.2022	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	25.169.215	0	(23.870.736)	1.298.479
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	0	102.348	0	102.348
Binalar	0	0	0	0
Tesis, makine ve cihazlar	259.186.380	593.194.205	0	852.380.585
Taşıtlar	471.335	169.022	0	640.357
Demirbaşlar	83.503.016	416.545.105	0	500.048.121
Özel maliyetler	453.819.943	569.804.923	0	1.023.624.866
Yapılmakta olan yatırımlar				0
Maliyet Değeri	822.149.890	1.579.815.603	(23.870.736)	2.378.094.756
Birikmiş Amortismanlar (-)	(531.310.328)			(638.660.725)
Net Defter Değeri	290.839.562			1.739.434.031

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – STOKLAR

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

Kısa vadeli stoklar	30.09.2024	31.12.2023
Otel işletme malzemeleri	977.746	983.602
	977.746	983.602
Uzun vadeli stoklar	30.09.2024	31.12.2023
Arsa stokları	104.570.366	208.270.315
	104.570.366	208.270.315

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m² ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m² konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

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

	30.09.2024	31.12.2023
Dava gider karşılıkları	4.901.213	7.992.353
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	1.732.627	862.664
Toplam	6.633.839	8.855.017

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

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

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

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER

a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	30.09.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	8.054.202.035	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	8.054.202.035	5.281.980.324
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.09.2024
İpotek	TL	--	7.930.000.000
Teminat mektubu	TL	--	86.549.893
Toplam			8.016.549.893

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

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.09.2024
Teminat mektubu	TL	--	25.087.730
Teminat mektubu	ABD\$		
Teminat çeki	TL	--	
Teminat senedi	TL	--	6.715.422
Teminat çeki	ABD\$		
Teminat senedi	ABD\$	147.040	5.012.594
Teminat senedi	EUR€	22.000	836.396
Toplam			37.652.142

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30.09.2024	31.12.2023
Personele borçlar	2.034.275	1.989.069
Personel vergi kesintileri	803.520	1.358.489
	2.837.795	3.347.558

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

	30.09.2024	31.12.2023
İskonto oranı	3,13%	3,13%
Beklenen ücret / limit artışları	23,20%	23,20%
İskonto oranı	27,05%	27,05%

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem başı	5.448.036	2.019.234
Cari dönem hizmet maliyeti	(20.955)	4.741.605
Faiz maliyeti	(567.692)	(9.650)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(185.345)	(943.475)
Ödenen tazminatlar	(714.345)	(359.678)
Dönem sonu	3.959.699	5.448.036

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 31.12.2023
Satışların maliyeti	286.903	23.528
	286.903	23.528

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Karşılıklar:

	30.09.2024	31.12.2023
<i>Gider Tahakkukları</i>	3.959.699	5.448.036
	3.959.699	5.448.036

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vade	30.09.2024	31.12.2023
Stok alımı için verilen sipariş avansları		
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	4.462.107	12.136.778
Gelecek aylara ait giderler (*)	--	39.445.610
	4.462.107	51.582.387
Uzun vade	30.09.2024	31.12.2023
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	381.378.166	154.837.865
Gelecek yıllara ait giderler (*)	91.940.069	1.341.945
	473.318.235	156.179.810

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

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2024	31.12.2023
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	35.147.850	125.331
	35.147.850	125.331
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2024	31.12.2023
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	1.620.351	18.001
	1.620.351	18.001

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30.09.2024	31.12.2023
Devreden KDV	6.516.980	6.832.074
	6.516.980	6.832.074

DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

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

	30.09.2024		31.12.2023	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.238.875.924,21	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	177.000.001,96	8,85	40.850.000	8,17
Diğer	584.124.073,83	29,21	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	100	500.000.000	%100
Sermaye Düzeltme Farkları	3.998.623.214		3.998.623.214	
Toplam	5.998.623.214		4.498.623.214	

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30.09.2024	31.12.2023
Yeniden değerlendirme artış/(azalışları)	204.480.687	204.589.035
	204.480.687	204.589.035

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	30.09.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl kar / (zararları)	34.502.001.303	27.703.514.704
	34.502.001.303	27.703.514.074

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	30.09.2024	31.12.2023
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekleri	233.289.652	233.914.014
	233.289.652	233.914.014

DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Satışlar	2.750.813.151	1.160.855.828	1.049.089.161	492.305.295
Kiralama gelirleri	2.645.886.251	1.128.434.952	1.026.689.379	475.757.282
Diğer gelirler	104.926.900	32.420.877	22.399.782	16.548.013
Satıştan iadeler	(38.396.149)	(22.176.127)	(11.120.972)	(18.342.675)
Net Satışlar	2.712.417.002	1.138.679.702	1.037.968.189	473.962.620
Maliyet	(162.030.634)	(131.388.475)	(59.336.979)	(48.817.811)
Sigorta giderleri	8.828.114	8.297.387	4.645.187	4.241.050
Amortisman ve itfa giderleri	72.939.344	50.607.722	22.032.205	22.764.232
Bakım onarım giderleri	29.712.065	11.247.068	9.831.863	3.324.976
Elektrik giderleri	27.562.017	29.930.570	13.122.113	8.379.474
Vergi ve harçlar	17.307.939	23.045.901	8.683.461	4.689.831
Diğer	5.681.155	8.259.827	1.022.151	5.418.249
Satışların Maliyeti (-)	(162.030.634)	(131.388.475)	(59.336.979)	(48.817.811)
Brüt Kar	2.550.386.368	1.007.291.226	978.631.210	425.144.810

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Personel giderleri	(8.176.730)	(3.269.369)	(3.986.242)	(1.176.198)
Danışmanlık ve denetim giderleri	(3.724.860)	(897.787)	(1.260.562)	(462.485)
Elektrik ve su giderleri	(43.007.320)	(13.303.715)	(13.641.492)	(5.810.166)
Vergi ve harç giderleri	(22.487.154)	(7.957.602)	(7.052.494)	(3.538.284)
SPK kayıt giderleri	(3.994.244)	(415.285)	(2.576.361)	(201.731)
Bakım ve onarım giderleri	(2.091.167)	(187.570)	(412.173)	(60.000)
Sigorta giderleri	(1.191.355)	(454.611)	(314.964)	(4.645)
Diğer	(26.189.577)	(13.411.752)	(9.661.136)	(5.829.207)
	(110.862.408)	(39.897.693)	(38.905.425)	(17.082.717)
Pazarlama Giderleri	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Komisyon giderleri	(3.480.444)	(1.265.347)	(1.384.644)	(536.381)
Diğer	--	--	--	--
	(3.480.444)	(1.265.347)	(1.384.644)	(536.381)

DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
İştiraklerden Gelirler	--	7.155.826	--	835.815
Reeskont gelirleri	--	99.528.368	--	7.933.645
Kambiyo karları	--	--	--	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.895.611	4.144.631	518.885	95.400
Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelir ve Karlar	42.020.453	5.093.375	(238.217.423)	1.513.899
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	451.856.571	193.461.844	208.137.270	26.450.757
	496.772.635	309.384.044	(29.561.268)	36.829.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Karşılık giderleri	(1.322.137)	--	(397.694)	(39.309.455)
Reeskont faiz giderleri	(50.482.838)	(40.620.850)	(29.797.752)	(4.786.620)
Önceki dönem gider ve zararlar	(28.460.418)	(15.845.318)	(2.233.242)	(3.953.322)
	(80.265.393)	(56.466.168)	(32.428.688)	(48.049.397)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Sabit kıymet satış geliri	--	--	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı	--	127.500.608	--	12.057.788
	--	127.500.608	--	12.057.788

DİPNOT 23 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	49.175.668	13.968.719	38.319.214	13.297.616
	49.175.668	13.968.719	38.319.214	13.297.616

DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Faiz Gelirleri	1.418.117.906	159.705.782	581.669.041	46.621.168
Kambiyo karları	29.946.064	81.078.668	8.827.992	22.741.279
	1.448.063.970	240.784.450	590.497.033	69.362.447

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Faiz giderleri	(1.216.392.474)	(594.537.910)	(236.760.021)	(273.353.796)
Kambiyo zararları	(61.009.102)	(226.530.647)	(11.744.875)	(43.520.636)
Diğer	--	--	--	--
	(1.277.401.576)	(821.068.557)	(248.504.896)	(316.874.432)

DİPNOT 25 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

Grup’un 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem	--	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	--	---
	--	--

Grup’un 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(5.965.207)	800.403
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	(5.965.207)	800.403

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

	30.09.2024		31.12.2023	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(2.292.452)	(9.169.807)	(611.615)	(2.446.460)
Kıdem tazminatı karşılığı	773.617	3.094.470	1.033.171	4.132.685
Ertelenmiş finansman giderleri	(119.546)	(478.182)	(79.328)	(317.311)
Şüpheli alacak karşılığı	29.015	116.059	21.568	86.273
İzin karşılığı	363.974	1.455.896	165.985	663.939
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(1.245.391)	(4.981.565)	529.782	2.119.126

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30.09.2024	31.12.2023
Ertelenen vergi varlıkları	--	2.119.126
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)	(4.981.565)	--
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(4.981.565)	2.119.126

DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	1.873.586.994	519.656.618	802.571.566	106.430.071
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	2.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	0,9368	1,0587	(1,2052)	0,2168

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

2024 yılında Şirketin stratejisi, 2019'dan beri değişmemekte olup, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Toplam Finansal Borçlar	3.858.642.978	3.960.802.846
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(1.189.597.774)	(1.614.956.374)
Net Borç	2.669.045.204	2.345.846.472
Toplam Özkaynak	42.817.272.511	41.344.897.950
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%6	%6

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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).

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
30.09.2024	215.113.431	53.147.317	--	8.997.595	1.189.597.774	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	215.113.431	53.147.317		8.997.595	1.189.597.774	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--		--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--		--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--		--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--		--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--		--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2023	54.839.677	68.738.453	--	230.152.394	1.614.956.374	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	54.839.677	68.738.453	--	230.152.394	1.614.956.374	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--		--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski

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

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

30 Eylül 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	3.762.231.026	3.762.231.026	--	1.637.232.433	2.124.998.593	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	96.411.952	96.411.952	--	--	96.411.952	--	--

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	73.933.925	73.933.925	--	73.933.925	--	--	--
Diğer borçlar	26.413.579	26.413.579	--	22.416.414	3.997.165	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	3.777.019.989	3.777.019.989	--	2.299.437.477	1.477.582.512	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	183.782.857	183.782.857	--	--	183.782.857	--	--

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	960.671.038	960.671.038	--	960.671.038	--	--	--
Diğer borçlar	146.654.506	146.654.506		140.840.616	5.813.890	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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:

	30.09.2024	31.12.2023
Döviz cinsinden varlıklar	106.614.215	821.936.037
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(30.411.985)	(304.844.972)
Net kısa pozisyon	76.202.230	517.091.065

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	30.09.2024		
KONSOLİDE	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	11.478.660	50.334	255.721
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	95.135.556	2.000.676	703.943
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	106.614.215	2.051.009	959.664
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)	106.614.215	2.051.009	959.664
10. Ticari Borçlar	7.333.341	189.437	22.781
11. Finansal Yükümlülükler	247.191	--	1.118.065
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.154.425	5.000	30.243
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	8.734.956	194.437	1.171.089
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	19.212.931	--	503.333
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.464.097	--	64.554
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	21.677.028	--	567.887
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	30.411.985	194.437	1.738.976
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)	76.202.231	1.856.573	(779.312)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	77.356.656	1.861.573	(714.758)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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)	819.661.512	8.984.117	12.545.170
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	821.936.037	8.984.150	12.614.968
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)	821.936.037	8.984.150	12.614.968
10. Ticari Borçlar	114.581.867	3.713.397	118.996
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	153.190	5.150	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	114.735.057	3.718.547	118.996
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	187.253.107	--	5.743.728
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.856.809	--	64.554
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	190.109.915	--	5.808.281
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	304.844.972	3.718.547	5.927.277
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	--	--	--
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	--	--	--
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	517.091.065	5.265.602	6.687.691
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	517.244.255	5.270.752	6.752.245
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2024				
	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	6.334.812	(6.334.812)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	6.334.812	(6.334.812)	--	--
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.974.742)	2.974.742	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(2.974.742)	2.974.742	--	--
TOPLAM (3+6)	3.360.070	(3.360.070)	--	--

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		30.09.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	1.189.597.774	1.614.956.374
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		2.203.695.978	2.299.437.477
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeye kadar elde tutulan varlıklar	1.068.180.000	455.980.465
Finansal yükümlülükler		1.654.947.000	1.661.365.369

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

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

30 Eylül 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40.943.847.704	--	40.943.847.704	--

31 Aralık 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40.943.847.704	--	40.943.847.704	--

DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin 500 milyon TL'lik sermayesinin artırılarak 2 milyar TL'ye çıkarılmasına, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.05.05-57342 sayılı yazısıyla onaylandığı Şirketimize bildirilen, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadil metni 19.08.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, Ticaret Sicil Gazetesi'nin 19.08.2024 tarih ve 11146 sayısında ilan edilmiştir.

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

Yoktur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete ‘de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2024	Önceki Dönem (TL) 31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.948.921.212	2.345.709.946
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	40.943.745.075	40.943.745.075
C	İştirakler	Md.24/(b)	202.811.972	582.065.879
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	53.045.280	272.179.447
	Diğer Varlıklar		2.648.804.280	1.946.692.244
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	46.797.327.819	46.090.392.591
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.721.679.664	3.623.782.851
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	40.551.362	153.237.138
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	96.411.952	183.782.857
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	30.079.602	168.502.431
İ	Özkaynaklar	Md.31	42.809.673.669	41.025.572.196
	Diğer Kaynaklar		98.931.570	935.515.118
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	46.797.327.819	46.090.392.591

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2024	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)	1.188.393.634	1.611.879.046
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 30.09.2024	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%	89%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7%	6%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	9%	10%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	3%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10