

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



**ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Genel Kuruluna

1. Giriş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3. Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 16 Eylül 2024

ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

MUSTAFA OZAN MISIRLIOĞLU, SMMM

SORUMLU DENETÇİ



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	2
DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	17
DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
DİPNOT 6 –FİNANSAL BORÇLAR.....	19
DİPNOT 7 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	21
DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	22
DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	23
DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26
DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	29
DİPNOT 12 – STOKLAR	30
DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31
DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER	31
DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	32
DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	33
DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR.....	35
DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	38
DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	38
DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	39
DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	39
DİPNOT 23 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	39
DİPNOT 24 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40
DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ	40
DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	51
DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	52
DİPNOT 29 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR	53
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	53

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.06.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.057.916.940	2.263.863.412
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	363.154.868	1.479.880.511
Finansal Yatırımlar	5	1.284.778.200	418.640.776
Ticari Alacaklar		206.983.136	107.085.798
İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	4-7	173.913.098	68.404.046
İlişkili Olmayan Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	7	33.070.038	38.681.752
Diğer Alacaklar		188.876.794	211.208.622
İlişkili Olmayan Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	8	188.876.794	211.208.622
Peşin Ödenmiş Giderler		1.313.659	43.303.495
İlişkili Olmayan Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	4-16	1.313.659	43.303.495
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		12.810.284	3.744.210
Toplam Dönen Varlıklar		2.057.916.940	2.263.863.412
Duran Varlıklar		39.691.148.974	40.052.230.797
Stoklar	12	130.160.816	190.866.829
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	9	92.845.419	534.399.868
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	37.590.911.321	37.590.911.321
Maddi Duran Varlıklar		1.494.903.414	1.592.664.457
Peşin Ödenmiş Giderler	16	382.328.005	143.388.323
Toplam Duran Varlıklar		39.691.148.974	40.052.230.797
TOPLAM VARLIKLAR		41.749.065.915	42.316.094.210

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 16/09/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.06.2024 VE 31.12.2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR		2.021.244.259	3.118.532.369
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.021.244.259	3.118.532.369
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		841.930.606	212.438.011
Banka Kredileri	6	841.930.606	212.438.011
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları		956.458.210	1.387.852.667
Banka Kredileri		930.588.841	877.009.314
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	25.869.369	510.843.353
Ticari Borçlar		46.292.363	872.284.847
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	4-7	14.170.652	722.567.111
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Ticari Borçlar	7	32.121.711	149.717.736
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	914.148	799.797
Diğer Borçlar		103.060.047	126.860.777
İlişkili Olmayan Kuruluşlara Diğer Borçlar	8	103.060.047	126.860.777
Ertelenmiş Gelirler	16	70.062.594	115.068
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	2.526.291	7.337.851
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.021.244.259	3.118.532.369
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.334.339.707	1.531.524.355
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		1.329.372.540	1.525.314.345
Banka Kredileri	6	1.218.291.361	1.356.581.667
Finansal kiralama	6	111.081.179	168.732.678
Diğer Borçlar	8	3.997.165	4.985.847
Ertelenmiş Gelirler	16	224.295	16.527
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	745.708	1.207.635
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.334.339.707	1.531.524.355
Özkaynaklar		38.393.481.948	37.666.037.485
Ödenmiş Sermaye	18	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.671.171.594	3.671.171.594
Hisse Senedi İhraç Primleri	18	312.046	1.749.632
Hisse Senedi İptal Karları	18	3.969.985	--
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		126.332.488	184.468.052
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	271.583.632	218.224.978
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	18	32.759.140.012	24.553.492.852
Dönem Net Karı / (Zararı)		1.060.972.191	8.536.930.378
Toplam Özkaynaklar		38.393.481.948	37.666.037.485
TOPLAM KAYNAKLAR		41.749.065.915	42.316.094.210

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 16/09/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.06.2024 VE 01.01.-30.06.2024 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısmı	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız	Sınırlı	Sınırlı Bağımsız	Sınırlı
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Hasılat	19	1.596.563.906	629.992.338	839.624.316	315.893.828
Satışların Maliyeti (-)	19	(95.902.016)	(66.221.853)	(13.117.599)	(11.893.387)
Brüt Kar / (Zarar)		1.500.661.890	563.770.486	826.506.717	304.000.441
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(15.112.507)	(7.975.015)	(7.161.062)	(2.495.177)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	394.275.022	271.305.402	(8.346.980)	234.883.904
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(46.898.894)	(7.662.357)	(32.604.724)	6.456.520
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		1.832.925.510	819.438.516	778.393.951	542.845.687
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	--	115.442.820	--	115.442.820
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	22	--	--	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar Paylar	9	14.652.178	671.103	5.116.338	(5.222.368)
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		1.847.577.689	935.552.439	783.510.289	653.066.139
Finansman Gelirleri	23	857.527.889	171.407.275	630.558.718	115.964.629
Finansman Giderleri (-)	23	(905.263.982)	(502.298.265)	(609.398.486)	(317.565.544)
Parasal Kazanç Kayıp (-)		(738.869.403)	(192.873.661)	(340.179.692)	(135.884.286)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		1.060.972.191	411.787.787	464.490.830	315.580.938
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	(8.676.758)
-Dönem Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	(8.676.758)
Dönem Net Karı / (Zararı)		1.060.972.191	411.787.787	464.490.830	306.904.180
Pay Başına Kazanç					
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	2,1219	0,8236	0,9290	0,6138
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		126.332.488	719.467.588	(21.555.964)	719.512.701
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		126.332.488	719.467.588	(21.555.964)	719.512.701
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		--	--	--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergileri		--	--	--	--
- Dönem Vergi Gideri/Geliri		--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		--	--	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		126.332.488	719.467.588	(21.555.964)	719.512.701
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.187.304.679	1.131.255.376	472.512.556	1.026.416.881

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur. Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 16/09/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.06.2024 VE 01.01.-30.06.2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Hisse Senedi İptal Karları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Diğer Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.2023 bakiyesi	29	500.000.000	3.671.171.594	--	--	136.934.759	1.402.683	--	219.850.684	(418.461.137)	8.322.811.983	12.433.710.567
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(8.322.811.983)	(8.322.811.983)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	(3.656.029)	3.373.257	832.301.186	(1.005.939)	36.653.118	(208.389.972)	7.271.253.321	411.787.788	8.342.316.730
30.06.2023 bakiyesi	29	500.000.000	3.671.171.594	(3.656.029)	3.373.257	969.235.945	396.744	36.653.118	11.460.712	6.852.792.184	411.787.788	12.453.215.313
01.01.2024 bakiyesi	18	500.000.000	3.671.171.594	--	--	184.468.052	1.749.632	--	218.224.978	24.553.492.852	8.536.930.378	37.666.037.485
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(8.536.930.378)	(8.536.930.378)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	3.969.985	--	(58.135.565)	(1.437.586)	--	53.358.654	8.205.647.160	1.060.972.191	9.264.374.841
30.06.2024 bakiyesi	18	500.000.000	3.671.171.594	3.969.985	--	126.332.488	312.046	--	271.583.632	32.759.140.012	1.060.972.191	38.393.481.948

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 16/09/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.06.2024 VE 01.01.-30.06.2023 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	01.01.-	01.01.-
	Referansları	30.06.2024	30.06.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		409.330.614	804.714.016
Dönem karı/zararı	25	1.060.972.191	411.787.787
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(201.675.771)	113.523.606
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	43.064.152	27.843.490
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(4.811.561)	--
- Kıdem Tazminatı Karşılığı	15	461.927	--
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7	(1.450.609)	4.346.410
- Dava Gider Karşılığı	13	--	--
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		--	--
- Faiz Geliri	7	22.739.477	--
- Faiz Gideri	7	11.640.642	--
- Finansal Borçlara Ait Gerçekleşmemiş Kambiyo Karları / (Zararları)	21 -23	--	--
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		--	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	--	--
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		--	--
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	9	--	--
- Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler		(273.319.800)	81.333.706
- Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	18	--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(449.965.806)	279.402.624
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		60.706.013	14.062.319
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	(99.897.338)	(141.842.523)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	--	--
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	--	--
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	16	22.331.828	550.554
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	(825.992.483)	5.271.068
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	--	--
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(82.168.317)	56.636.350
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	--	--
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	16	--	--
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	17	474.592.563	344.724.855
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	--
- Vergi Ödemeleri/İadeleri		(741.493.007)	(783.558.832)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	--	--
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	--	--
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(741.493.007)	(388.314.671)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(784.563.249)	(783.617.099)
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri /(çıkışları)	6	(837.921.903)	2.371.615.411
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(1.116.725.643)	(762.461.915)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.116.725.643)	(762.461.915)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.479.880.511	987.404.737
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	363.154.869	224.942.822

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 16/09/2024 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK/ Kurul) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştiğal 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 Haziran 2024 itibari ile Şirket'in halka açıklık oranı %29,89 (31 Aralık 2023: %29,89) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş'ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 12'dir. (31 Aralık 2023: 9 kişi)

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 30 Haziran 2023 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

Finansal tablolar, yatırım amaçlı arsa ve binalar hariç olmak üzere tarihi maliyet esasına göre düzenlemiştir.

2.2) TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

İşletmeler, ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermemesi nedeniyle Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 16/09/2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları **2.057.916.940 TL** (31 Aralık 2023: **2.263.863.412 TL**), kısa vadeli yükümlülükleri ise **2.021.244.259 TL** (31 Aralık 2023: **3.118.532.369 TL**) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları **aşmamıştır**, (31 Aralık 2023: **854.668.957 TL**) aşmıştır.

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir (Dipnot 19).

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

Giderlerin ilgili olduğu gelir hesapları ile doğrudan ilişkilendirilmesi esası uyarınca, hasılatın finansal tablolara alınmasıyla eş zamanlı olarak Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna yansıtılan, hasılat unsurlarının maliyetlerinin gösterildiği kalemdir. Satışların maliyeti, ticari faaliyetler ve finans sektörü faaliyetleri olmak üzere ayrı ayrı gösterilir (Dipnot 19).

İlişkili kuruluşlar

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

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Şirket'in sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, bağlı ortaklıklar, iştirakler, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu Şirket'in iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in ana ortaklığının yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 4).

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır (Dipnot 5).

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir (Dipnot 7).

Ticari borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 7).

Stoklar

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

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Dipnot 12).

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemdedir (Dipnot 9).

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

Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)

	30.06.2024	31.12.2023
Arı Lojistik	50	50
Rey Otel	100	100

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 sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

Makine ve teçhizat

Demirbaşlar

Faydalı Ömür

5-20 yıl

5-10 yıl

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 11).

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın aldıkları 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 alınlarında 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, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

Kiracı olarak Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralandan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal kiralama 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, oluştuğu 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 kaleminde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 23).

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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki 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 almından 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 15).

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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

30.06.2024

Döviz alış

ABD \$	32,8262
AVRO	35,1284

Döviz satış

ABD \$	32,8853
AVRO	35,1917

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 zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır (Dipnot 13).

Taahhütler ve yükümlülükler

Taahhütler ve muhtemel yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir (Dipnot 14).

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır (Dipnot 27).

Geri alınmış paylar

TMS 32’nin 33. paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek “Geri Alınmış Paylar (-)” kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında “Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi” kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez (Dipnot 18).

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2021’de KGG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esnasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2021 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2023 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2021’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atfıla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atfıta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16’daki değişiklikler- Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2021’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37’deki değişiklikler- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2021’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır.

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yıllık İyileştirmeler- 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Şubat 2021'de UMSK, UMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. UMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü UMSK tarafından korunmuştur.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Sunumu

Şubat 2021'de UMSK, UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Önemlilik Tahminleri Yapma için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak için rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. UMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, UMSK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' UFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve UMSK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Mayıs 2021’de UMSK, UMS 12’de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. UMS 12’ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023’te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000	%324
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24735	%268
30 Haziran 2023	1.351,59	1,71597	%190

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Şirket’in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirket’e kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirket’in performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Şirket’in faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Şirket’in finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	30.06.2024	31.12.2023
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	--	--
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	173.913.098	68.404.046
	173.913.098	68.404.046

Şirket’in ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL’de % 15,75 oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	13.404.844	--
Reysaş Taşımacılık Anonim Şirketi	765.808	722.567.111
	14.170.652	722.567.111

(*) 30.06.2023 tarihli diğer borçlar Şirket’in Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan iştirak ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

01.01.-30.06.2024 dönemi itibariyle ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Demirbaş	Demirbaş + Maliyet	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	986.868	9.865.997	--	2.124.128	--	--	64.562.264	77.539.258
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	--	454.338	6.594.467	5.990.400	2.822.020	600	15.861.825
Genel Toplam	986.868	9.865.997	454.338	8.718.595	5.990.400	2.822.019	64.562.864	93.401.082

01.01.-30.06.2024 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Maliyet	Vade Farkı	Genel Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik	2.640	18.636.290	236.482.828	358.500.632	--	613.622.390
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	858.565	--	38.880.000	--	1.487.675	41.226.240
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	--	--	9.684.000	--	411.605	10.095.605
Kolay Depo Depolama A.Ş.	--	74.869	2.640.000	--	114.754	2.829.624
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	--	--	1.917.489	--	65.876	1.983.366
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	4.800	10.809	--	--	807.378	822.987
Diğer	4.800	15.114	--	--	--	19.914
Genel Toplam	870.805	18.737.083	289.604.317	358.500.632	2.887.290	670.600.127

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	303.023	184.080	359.990	672.799	11.571.594	3.308.700	191.052	766.389.510	782.695.426

01.01.-31.12.2023 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 471.485 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2023: 201.063 TL)

DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.06.2024	31.12.2023
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	235.212.614	25.494.042
- Yabancı Para	17.307.731	46.728.969
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	100.529.458	1.098.205.450
- Yabancı Para	--	309.452.050
Alınan Çekler	10.105.065	--
	363.154.868	1.479.880.511

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50	100.529.458
AVRO	3 gün	%0,01 -%0,10	--
Toplam			100.529.458

31 Aralık 2023	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%35,00-%49,50	1.098.205.450	1.098.205.450
AVRO	3 gün	%0,01 -%0,10	309.452.050	309.452.050
Toplam				1.407.657.500

DİPNOT 5 –FİNANSAL YATIRIMLAR

	30.06.2024	31.12.2023
Kur Korumalı Mevduat	240.534.650	418.640.776
Kur Korumalı Mevduat Faizi	44.243.550	--
Özel Kesim Tahvil	1.000.000.000	--
	1.284.778.200	418.640.776

30.06.2024 DÖNÜŞÜMLÜ KKM DETAY						
FİRMA	AÇILIŞ VADESİ	VADE SONU	TUTAR	PARA BİRİMİ	KUR	TL KARŞILIĞI
GYO	17.08.2023	19.08.2024	3.000.000	USD	32,83	98.478.600
GYO	15.08.2023	15.08.2024	1.000.000	USD	32,83	32.826.200
GYO	20.12.2023	20.12.2024	2.000.000	USD	32,83	65.652.400
GYO	17.08.2023	19.08.2024	2.500.000	EUR	35,13	87.821.000
						284.778.200

30.06.2024 itibarıyla şirketin 6.000.000 USD ve 2.500.000 EUR dövizden dönüşümlü KKM mevcuttur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 –FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Kısa vadeli banka kredileri	841.930.606	212.438.011
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	930.588.841	877.009.314
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	25.869.369	510.843.353
	1.798.388.817	1.600.290.678
Uzun vadeli finansal borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Uzun vadeli banka kredileri	1.218.291.361	1.356.581.667
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	111.081.179	168.732.678
	1.329.372.540	1.525.314.345

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.06.2024	31.12.2023
TL Banka kredileri	1.679.336.295	936.884.716
AVRO Banka kredileri	93.183.152	152.562.609
	1.772.519.447	1.089.447.325
Uzun vadeli finansal borçlar	30.06.2024	31.12.2023
TL Banka kredileri	1.125.108.209	1.340.895.447
AVRO Banka kredileri	93.183.152	15.686.220
	1.218.291.361	1.356.581.667

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
0-12 ay içerisinde ödenecekler	1.772.519.447	1.089.447.325
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.218.291.361	1.356.581.667
	2.990.810.808	2.446.028.992

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
0-12 ay içerisinde ödenecekler	25.869.369	510.843.353
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	111.081.179	168.732.678
	136.950.548	679.576.031

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
Cari Oran	% 102	% 73
Hazır Değerler Oranı	% 18	% 47
Finansal Kaldıraç Oranı	% 8	% 11
Finansman Oranı	% 1144	% 810

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30.06.2024	31.12.2023
Ticari alacaklar	33.070.038	38.681.752
-Grup dışı ticari alacaklar	47.409.863	44.656.453
Alacak senetleri	425.072	6.767.165
Finansman Geliri	(14.764.897)	(13.017.021)
Şüpheli ticari alacaklar	11.008.844	21.647.294
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(11.008.844)	(21.372.140)
Ara Toplam	33.070.038	38.681.752
Ticari alacaklar	173.913.098	68.404.046
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 4)	173.913.098	68.404.046
Ara Toplam	173.913.098	68.404.046
Toplam	206.983.136	107.085.798

Şirket sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 30.06.2024 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 31.12.2023
01 Ocak	(21.372.140)	(10.968.892)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 21)	10.363.296	(6.165.201)
Enflasyon Etkisi	--	(4.238.047)
Dönem sonu	(11.008.844)	(21.372.140)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	39.131.210	176.198.246
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 4)	14.170.652	722.916.447
Borç Senetleri	--	3.742.038
Diğer Ticari Yükümlülükler	2.576.070	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(11.605.614)	(30.571.884)
Toplam	46.292.363	872.284.847

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2024	31.12.2023
Diğer Çeşitli Alacaklar	188.876.794	211.208.622
Toplam	188.876.794	211.208.622

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi ve fonlar	39.699.063	33.511.729
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	39.055.811	56.013.479
Diğer	24.305.173	37.335.569
Toplam	103.060.047	126.860.777

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	3.997.165	4.985.847
Toplam	3.997.165	4.985.847

(*) 30.06.2023 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

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

	30.06.2024		31.12.2023	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	92.845.419	%50	534.399.868	%50
Reysaş Turizm (**)	--	--	--	--
	92.845.419	%50	534.399.868	%50

(*) 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.

(**) 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.

(**) Faaliyet konusu Turizm Yatırımları olan Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti., faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Ltd.Şti.’nin paylarının tamamı Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılmış değerlendirme çalışmasına istinaden 560.167 TL bedelle edinilmiştir. Rey Otel, Reysaş GYO portföyündeki Eskişehir otelini ve Reysaş Turizm portföyündeki Erzincan otellerinin işletmesini yürütmektedir.

30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
1 Ocak Bakiyesi	534.399.868	--
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(441.554.449)	534.399.868
Toplam	92.845.419	534.399.868

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	Toplam Varlıklar	30 Haziran 2024			
		Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	54.010.319	--	29.035.835	35.821.791	30.798.642
Rey Otel	23.603.172	--	1.080.558	72.730.932	(2.386.920)

	Toplam Varlıklar	31 Aralık 2023			
		Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	606.792.787	--	479.753.274	31.787.605	19.490.842
Rey Otel	18.803.408	--	1.347.029	84.273.011	2.790.978

Arı Lojistik	30.06.2024	31.12.2023
	Tutarı	Tutarı
Toplam Varlıkları	54.010.319	606.792.787
Toplam Yükümlülükleri	(24.974.483)	(127.039.513)
Net Varlıkları	29.035.836	479.753.274

GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri
(%50)

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

	01.01.-	01.01.-
	30.06.2024	31.12.2023
1 Ocak Bakiyesi		
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay		
Toplam		
Rey Otel	30.06.2024	31.12.2023
Toplam Varlıkları	23.603.172	18.803.408
Toplam Yükümlülükleri	(22.708.246)	(17.456.379)
Net Varlıkları	894.926	1.347.029

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30.06.2024	31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	37.590.911.321	37.590.911.321
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	--
Toplam	37.590.911.321	37.590.911.321

Şirket'in 30 Haziran 2024 itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanlı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler Pazar Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 7.258.799.000 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.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2024 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2023	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	30.06.2024
İstanbul	Pendik	Kurna	281.888.000	--	--	281.888.000
Kocaeli	Çayırova	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	Çayırova	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	Çayırova	Akse	44.925.000	45.575.000	--	90.500.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	12.614.000	6.406.000	--	19.020.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	14.335.000	7.265.000	--	21.600.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	53.219.000	58.821.000	--	112.040.000
Düzce	Merkez	Darıcı	14.880.000	13.686.000	--	28.566.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	27.834.000	17.656.000	--	45.490.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	15.628.000	7.072.000	--	22.700.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	319.071.000	441.929.000	--	761.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	73.331.000	92.629.000	--	165.960.000
Ankara	Çankaya	Lodumlu	5.053.000	3.737.000	--	8.790.000
Erzurum	Palandöken	Solakzade	22.746.000	27.254.000	--	50.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	75.019.000	47.731.000	--	122.750.000
Ankara	Sincan	Yeni Çimşit	109.688.000	185.237.000	--	295.015.000
İzmir	Bayındır	Canlı	20.734.000	19.166.000	--	39.900.000
İzmir	Bayındır	Canlı	13.925.000	11.925.000	--	25.850.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	11.317.000	10.453.000	--	21.770.000
Adana	Sarıçam	Suluca	64.501.000	118.049.000	--	182.550.000
Toplam			1.056.695.000	1.238.604.000	--	2.295.389.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2024 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2023
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	97.837.000	--	--	--	97.837.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	113.511.000	--	--	--	113.511.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	99.120.000	--	--	--	99.120.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	47.095.000	--	--	--	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	19.298.000	--	--	--	19.298.000
Giresun	Bulancağ	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	Söğütü	25.092.000	--	--	--	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epeçli	35.107.000	--	--	--	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	89.615.000	--	--	--	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	52.502.000	--	--	--	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	24.672.000	--	--	--	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	68.113.000	--	--	--	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	715.717.000	--	--	--	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	136.641.000	--	--	--	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	59.261.000	--	--	--	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	72.233.000	--	--	--	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	63.283.000	--	--	--	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	123.202.000	--	--	--	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	100.246.000	--	--	--	100.246.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	348.137.000	--	--	--	348.137.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	79.734.000	--	--	--	79.734.000
İzmir	Menderes	Görece-3	163.747.000	--	--	--	163.747.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	59.560.000	--	--	--	59.560.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	121.140.000	--	--	--	121.140.000
Adana	Sarıçam	Suluca	102.781.000	--	--	--	102.781.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	557.378.000	--	--	--	557.378.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	185.816.000	--	--	--	185.816.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	81.933.000	--	--	--	81.933.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	563.160.000	--	--	--	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	370.420.000	--	--	--	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	702.974.000	--	--	--	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	1.260.172.000	--	--	--	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	389.733.000	--	--	--	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	237.742.000	--	--	--	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	133.464.000	--	--	--	133.464.000
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)			24.145.676.321	--	--	--	24.145.676.321
Toplam			37.590.911.321	--	--	--	37.590.911.321

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 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	Bulancak	Pazarsuyu	17.750.000	--	--	29.216.000	46.966.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	125.000.000	--	--	189.793.000	314.793.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	232.000.000	--	--	307.909.000	539.909.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	40.300.000	--	--	72.401.000	112.701.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	66.000.000	--	--	208.187.000	274.187.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	124.865.000	--	--	174.811.000	299.676.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	340.000.000	--	--	476.696.000	816.696.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	51.000.000	--	--	91.148.000	142.148.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	128.000.000	--	--	216.658.000	344.658.000
Ordu	Ünye	Yüceler	24.250.000	--	--	32.204.000	56.454.000
Sakarya	Arifiye	Yukankirezce-2	8.315.000	--	--	9.541.000	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütlü	10.075.000	--	--	15.017.000	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	24.107.000	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	38.000.000	--	--	51.615.000	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	34.502.000	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	15.422.000	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	45.703.000	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	300.000.000	--	--	415.717.000	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	43.500.000	--	--	93.141.000	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	22.050.000	--	--	37.211.000	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	39.000.000	--	--	33.233.000	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	23.690.000	--	--	39.593.000	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	85.702.000	123.202.000
Sakarya	Arifiye	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	Çayırova	Akse-11	240.000.000	--	--	323.160.000	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	100.500.000	--	--	269.920.000	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	294.000.000	--	--	408.974.000	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	600.000.000	--	--	660.172.000	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	147.500.000	--	--	242.233.000	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	85.000.000	--	--	152.742.000	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	39.000.000	--	--	94.464.000	133.464.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	9.300.000	--	--	(9.300.000)	--
Karabük	Merkez	Çerçiler	4.800.000	--	--	(4.800.000)	--
Bartın	Merkez	Balamba	3.800.000	--	--	(3.800.000)	--
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	1.230.000	--	--	(1.230.000)	--
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.300.000	--	--	(1.300.000)	--
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	118.000.000	--	--	201.071.000	319.071.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	77.000.000	--	--	267.965.000	344.965.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	--	238.914.000	--	--	238.914.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca-2	--	119.164.000	--	--	119.164.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-13	--	143.563.000	--	--	143.563.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	--	53.063.000	--	--	53.063.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-35	--	209.070.500	--	--	209.070.500
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-17	--	43.598.500	--	--	43.598.500
Sakarya	Arifiye	Karaabdiler	--	251.861.000	--	--	251.861.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	--	120.622.000	--	--	120.622.000
Toplam			4.422.470.000	1.179.856.000	--	6.508.046.000	12.110.372.000
Toplam Arsa ve Binalar			4.732.910.000	1.615.090.000	--	7.097.235.000	13.445.235.000
Parasal Kazanç / (Kayıp)							24.145.676.321
Toplam							37.590.911.321

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Haziran 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 (-)	Enflasyon Farkı	30.06.2024
Arazi ve Arsalar	1.192.145	241.040.892	--	--	242.233.037
Binalar	--	--	--	--	97.836.722
Tesis, makine ve cihazlar	782.582.210	--	--	(187.891.040)	594.691.170
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	937.087.822	--	--	(378.177.273)	558.910.549
Demirbaşlar	447.361.719	--	--	(8.311.126)	439.050.593
Maliyet Değeri	2.168.223.896	241.040.892	--	(574.379.439)	1.932.722.071
Birikmiş Amortismanlar (-)	575.559.437				437.818.656
Net Defter Değeri	1.592.664.459				1.494.903.414

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

	31.12.2022	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	4.437.610	--	(3.245.465)	1.192.145
Binalar	20.731.606	--	(20.731.606)	--
Tesis, makine ve cihazlar	259.186.380	523.395.830	--	782.582.210
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	454.291.278	482.796.544	--	937.087.822
Demirbaşlar	83.503.016	363.858.703	--	447.361.717
Maliyet Değeri	822.149.890	1.370.051.077	(23.977.071)	2.168.223.895
Birikmiş Amortismanlar (-)	531.310.328			575.559.437
Net Defter Değeri	290.839.562			1.592.664.457

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Satışların maliyeti	43.064.152	27.843.490
	43.064.152	27.843.490

DİPNOT 12 – STOKLAR

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

	30.06.2024	31.12.2023
Arsa stokları	130.160.816	190.866.829
Toplam	130.160.816	190.866.829

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. 31 Aralık 2021 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %52 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 Haziran 2023 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 384.608.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 34.676.392.653 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****a) Kısa Vadeli Karşılıklar:**

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

	30.06.2024	31.12.2023
Dava gider karşılıkları (*)	2.526.291	7.337.851
Gider Tahakkukları	--	--
Toplam	2.526.291	7.337.851

(*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in toplam taraf olduğu dava sayısı 12 adettir. Şirket aleyhine açılmış 6 adet davanın 6 adedi için karşılık ayrılmış olup toplam dava karşılığı 407.204 TL (31 Aralık 2023: 6.768.929 TL)’dir. Şirket lehine açılmış dava 6 adettir.

DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER**a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:**

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehın ve İpotekler (TRİ)	30.06.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.288.956.696	5.281.980.324
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	5.288.956.696	5.281.980.324

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı	--	--
--	----	----

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.06.2024
İpotek	TL	--	5.199.000.000
Teminat mektubu	TL	--	89.956.696
Toplam			5.288.956.696

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.06.2024
Teminat mektubu	TL	--	24.818.500
Teminat mektubu	ABD\$	--	--
Teminat senedi	TL	--	6.715.422
Teminat senedi	AVRO	--	--
Teminat çeki	ABD\$	147.040	4.826.764
Teminat çeki	AVRO	22.000	772.825
GKS	TL	--	--
GKS	ABD\$	--	--
Toplam			37.133.511

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

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30.06.2024	31.12.2023
Personele borçlar	352.448	349.336
Ödenecek SGK prim borçları	357.248	268.009
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	204.452	182.452
Toplam	914.148	799.797

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 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 41.828,42 TL/yıl ve 23.489,83 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Şirket’in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Şirket’in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

	30.06.2024	31.12.2023
İskonto oranı	3,13%	3,13%
Beklenen ücret / limit artışları	--	--
Enflasyon Oranı	23,20%	23,20%
Faiz Oranı	27,05%	27,05%

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem Başı	1.207.635	866.595
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	(990.499)	1.102.746
Faiz Maliyeti	--	(7.103)
Ödenen Tazminatlar	(49.754)	(489.862)
Aktüeryal Kazanç/(kayıp)	578.326	(264.741)
Dönem sonu	745.708	1.207.635

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 31.12.2023
Satışların maliyeti	167.382	23.528
	167.382	23.528

DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	30.06.2024	31.12.2023
Verilen Sipariş Avansları	1.313.659	11.104.218
Gelecek aylara ait giderler (*)	--	28.682.794
Gelir Tahakkukları	--	3.516.483
Toplam	1.313.659	43.303.495
Uzun vade	30.06.2024	31.12.2023
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	176.124.552	142.158.023
Gelecek yıllara ait giderler (*)	206.203.453	1.230.301
Toplam	382.328.005	143.388.324

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30.06.2024	31.12.2023
Gelecek Aylara Ait Gelirler	70.062.594	115.068
Toplam	70.062.594	115.068

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30.06.2024	31.12.2023
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	224.295	16.527
Toplam	224.295	16.527

DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30.06.2024	31.12.2023
Devreden KDV	--	--
Toplam	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in sermayesi 500.000.000 TL (31 Aralık 2023: 500.000.000 TL)’dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 500 adet (31 Aralık 2023: 500.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır. Şirket’in ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	30 Haziran 2024	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık Pay (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94	309.718.981	61,94
Egemen Döven	40.850.000	8,17	40.850.000	8,17
Diğer (*)	149.431.018	29,89	149.431.018	29,89
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	%100	500.000.000	%100
Sermaye düzeltmesi farkları (**)	3.671.171.594		3.671.171.594	
	4.171.171.594		4.171.171.594	

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

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

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 artırılması yönünde karar almıştır. Böylelikle, Şirket’in ödenmiş sermayesi 240.000.000 TL’den 246.000.001 TL ’sına yükselmiştir.

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Geri alınmış paylar

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30.06.2024	31.12.2023
Yeniden değerlendirme artışı/(azalışları)	126.332.488	184.468.052
Toplam	126.332.488	184.468.052

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

	30.06.2024	31.12.2023
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	--	--
	--	--

TMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır.

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	30.06.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl kar / (zararları)	32.759.140.012	24.553.492.852
Toplam	32.759.140.012	24.553.492.852

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.

	30.06.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	271.583.632	218.224.978
Toplam	271.583.632	218.224.978

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
<i>Satışlar</i>				
Kiralama gelirleri	1.543.065.009	618.561.892	799.032.706	309.778.999
Diğer gelirler	80.641.380	15.142.756	49.348.990	8.240.689
Satıştan iadeler	(27.142.483)	(3.712.310)	(8.757.380)	(2.125.860)
Net Satışlar	1.596.563.906	629.992.338	839.624.316	315.893.828
<i>Maliyet</i>				
Sigorta giderleri	9.568.675	4.056.338	14.349.630	2.307.238
Amortisman ve itfa giderleri	51.238.445	31.556.602	(60.404.229)	(4.659.488)
Bakım onarım giderleri	12.037.215	7.922.092	17.039.022	4.108.002
Elektrik giderleri	8.473.496	12.499.764	13.370.971	7.336.762
Vergi ve harçlar	14.573.475	10.181.665	28.740.785	2.800.063
Diğer	10.710	5.392	21.420	810
Satışların Maliyeti	95.902.016	66.221.853	13.117.599	11.893.387
Brüt Kar	1.500.661.890	563.770.486	826.506.717	304.000.441

DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Personel giderleri	4.051.222	2.967.236	1.844.864	1.612.610
Danışmanlık ve denetim giderleri	1.590.660	435.302	1.302.681	235.231
Elektrik ve su giderleri	69.953	73.569	20.938	49.790
Vergi ve harçlar	349.903	100.393	338.982	237.530
SPK kayıt giderleri	544.245	213.554	511.291	191.917
Bakım Onarım Giderleri	805.356	--	80.218	--
Sigorta giderleri	2.753	--	2.152	--
Enflasyon Etkisi	6.429.535	2.543.854	2.021.722	--
Diğer	1.268.880	1.641.107	1.038.214	168.099
	15.112.507	7.975.015	7.161.062	2.495.177

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
İştiraklerden Gelirler	13.696.032	6.320.011	(13.696.032)	6.320.011
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	21.415.234	91.594.723	(100.327.821)	90.895.458
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.376.725	4.049.231	703.386	4.049.231
Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelir Ve Karlar	40.019.719	2.330.350	39.565.399	(223.136)
Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	316.767.312	167.011.087	65.408.088	133.842.340
	394.275.022	271.305.402	(8.346.980)	234.883.904

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Karşılık Giderleri	(924.442)	--	(745.936)	--
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(19.747.277)	(4.786.621)	(13.722.571)	8.639.804
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar	(26.227.175)	(2.875.736)	(18.136.218)	(2.183.284)
	(46.898.894)	(7.662.357)	(32.604.725)	6.456.520

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Artış Kazancı	--	115.442.820	--	115.442.820
	--	115.442.820	--	115.442.820

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	14.652.178	671.103	5.116.338	(5.222.368)
	14.652.178	671.103	5.116.338	(5.222.368)

DİPNOT 23 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Faiz Gelirleri	857.527.889	171.407.275	630.558.718	115.964.629
	857.527.889	171.407.275	630.558.718	115.964.629

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Faiz giderleri	(905.263.982)	(502.298.265)	(609.398.486)	(317.565.544)
	(905.263.982)	(502.298.265)	(609.398.486)	(317.565.544)

DİPNOT 24 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

DİPNOT 25 – 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.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	1.060.972.191	411.787.787	464.490.830	306.904.180
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	2,1219	0,8236	0,9290	0,6138

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket’in sermaye yapısı 6. dipnotta açıklanan kredileri içeren borçlar, 5. dipnotta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 18. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

2021 yılında Şirketin stratejisi, 2019’dan beri değişmemekte olup, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
Toplam Finansal Borçlar	3.127.761.356	3.125.605.023
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	363.154.868	1.479.880.511
Net Borç	2.764.606.488	1.645.724.512
Toplam Özkaynak	38.393.481.948	37.666.037.485
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	0,08	0,08

Önemli Muhasebe Politikaları

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

Kredi riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 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		
30.06.2024	--	--	--	--	--	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	173.913.098	33.070.038	--	188.876.794	363.154.868	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	173.913.098	33.070.038	--	188.876.794	363.154.868	--
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.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2023	--	--	--	--	--	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	68.404.046	38.681.752	--	211.208.622	1.479.880.511	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	68.404.046	38.681.752	--	211.208.622	1.479.880.511	--
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.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Likidite riski

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

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	2.990.810.808	2.990.810.808	--	1.772.519.447	1.218.291.361	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	136.950.548	136.950.548	--	25.869.369	111.081.179	--	--

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	46.292.363	46.292.363	--	46.292.363	--	--	--
Diğer borçlar	107.057.212	107.057.212	--	103.060.047	3.997.165	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	2.446.028.992	2.446.028.992	--	1.089.447.325	1.356.581.667	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	679.576.031	679.576.031	--	510.843.353	168.732.678	--	--

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	872.284.847	872.284.847	--	872.284.847	--	--	--
Diğer borçlar	131.846.624	131.846.624	--	126.860.777	4.985.847	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
Döviz cinsinden varlıklar	17.452.710	842.455.066
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	22.492.743	377.375.582
Net kısa pozisyon	(5.040.033)	465.079.484

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	30.06.2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	98.820	32	2.783
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	17.307.731	11.676	481.788
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	17.406.551	11.709	484.571
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	46.159	--	1.314
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	46.159	--	1.314
9. Toplam Varlıklar (4+8)	17.452.710	11.709	485.885
10. Ticari Borçlar	74.535	--	2.122
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	(2.275.348)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(22.567.278)	(652.519)	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	(22.492.743)	(652.519)	(2.273.226)
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	425.275
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	425.275
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(22.492.743)	(652.519)	(1.847.951)
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)	(5.040.033)	(640.811)	(1.362.066)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	39.899.294	664.228	2.332.522

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2023		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.837.127	32	69.797
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	839.617.939	8.984.117	12.545.170
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	842.455.066	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)	842.455.066	8.984.150	12.614.968
10. Ticari Borçlar	141.189.891	3.713.397	118.996
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	189.106	5.150	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	141.378.997	3.718.547	118.996
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	233.373.709	-	5.743.728
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.622.876	-	64.554
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	235.996.585	-	5.808.281
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	377.375.582	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)	465.079.484	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)	467.702.360	5.270.752	6.752.245
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen	-	-	-
Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	-	-	-
Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.06.2024				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.103.539)	2.103.539	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.103.539)	2.103.539	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(4.784.720)	4.784.720	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(4.784.720)	4.784.720	-	-
TOPLAM (3+6)	(6.888.259)	6.888.259	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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	187.095.610	(187.095.610)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	2.102.759	(2.102.759)	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	21.784.418	(21.784.418)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	21.784.418	(21.784.418)	-	-
TOPLAM (3+6)	37.285.404	(37.285.404)	-	-

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:**Faiz oram riski**

Kredi kullanımından 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

	30.06.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar	1.772.519.447	1.089.447.325
Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	25.869.369	510.843.353
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeye kadar elde tutulan varlıklar	1.218.291.361	1.356.581.667
Finansal yükümlülükler	111.081.179	168.732.678

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

30 Haziran 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	37.590.911.321	--	37.590.911.321	--

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	37.590.911.321	--	37.590.911.321	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Artırımı - Azaltımı İşlemlerine İlişkin Bildirim

Daha önce duyusunu yapmış olduğumuz üzere, Şirketimizin 2.000.000.000,-TL (iki milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 500.000.000,-TL (beş yüz milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak suretiyle %300 oranında artış ile 1.500.000.000,-TL (bir milyar beş yüz milyon Türk Lirası) artırılarak 2.000.000.000,-TL'ye (iki milyar Türk Lirası) çıkarılmasına ve iç kaynaklardan sermaye artırımı ile ilgili olarak Şirketimiz Esas Sözleşme'sinin "Şirket Sermayesinin Oluşumu ve Nevi" başlıklı 8. maddesinin tadiline ilişkin izin ve onay verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na 22.05.2024 tarihinde başvuru yapılmıştı.

Başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.07.2024 tarih ve 37/1078sayılı kararıyla onaylanmış olup 19.07.2024 tarih ve 2024/33 numaralı SPK Bülteni'nde ilan edilmiştir. Onaya dair üst yazı bugün (23.07.2024) Şirketimiz tarafından tebliğ alınmıştır.

Bu kapsamda bedelsiz pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihi 24.07.2024 olarak belirlenmiş olup bu işlemlerle ilgili olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu'na (MKK) başvuru yapılacaktır.

Turizm Yatırımı Belgesi Hk.

Şirketimiz portföyünde bulunan,

Erzurum İli Palandöken İlçesi Solakzade Mahallesi 12579 Ada 3 Parsel'de geliştirilecek olan Erzurum Holiday Inn Otel projemize (108 Oda 216 Yataklı, 116 Kişilik Lokanta ve 380 Kişilik Konferans Salonu) ilişkin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 29.07.2024 tarih ve 23294 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi alınmıştır.

Otelimizin inşaat ruhsatının alınmasına müteakip söz konusu arsa üzerinde çalışmalara başlanacak olup, yatırımımızın 2026 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Yatırım maliyetinin yaklaşık olarak 500.000.000 TL olacağı öngörülmektedir.

Maddi Duran Varlık Alımı

Şirketimizin 01.08.2024 tarih ve 806 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda;

Manisa İli Turgutlu İlçesi 6. Mıntıka Mahallesi 2559 Ada 2-3-4-5-6 Parseller üzerinde bulunan Şatel Örme Kumaş Boya Baskı Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait toplam 71.565,35 m² arsalar KDV hariç 395.000.000 TL bedel ile, tamamı Şirketimiz özkaynaklarından karşılanmak suretiyle satın alınmıştır.

Söz konusu arsa üzerine mevcut veya yeni müşterilerimize kiraya verilmek üzere, yaklaşık 40.000 m² kapalı alana sahip depo inşaa edilecektir. Depo inşaatının 2025 yılı Mart ayında bitirilmesi planlanmaktadır.

Depomuzun faaliyete geçmesi ile beraber yıllık 130.000.000 TL + KDV kira geliri elde edileceği öngörülmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Yoktur.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2024	Önceki Dönem (TL) 31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.854.916.204	525.726.574
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	37.590.911.321	37.590.911.321
C	İştirakler	Md.24/(b)	92.845.419	534.399.868
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.300.865.329	2.200.895.986
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	41.749.065.914	42.316.094.210
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.990.810.808	2.446.028.992
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	136.950.548	679.576.031
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	38.393.481.948	37.666.037.485
	Diğer Kaynaklar		213.651.957	291.041.236
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	41.749.065.915	42.316.094.210

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2024	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)	363.154.868	1.479.880.511
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	İşletmecii 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 30.06.2024	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)	%90	%91	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%5	%5	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecii Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%8	%20	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1	%5	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10