



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2024 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

REYSAŞ GYO 30.09.2024 KONSOLİDE FİNANSAL RAPOR



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		1.189.597.774	1.614.956.374
Finansal Yatırımlar		1.068.180.000	455.980.465
Ticari Alacaklar		268.260.748	123.578.130
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		215.113.431	54.839.677
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		53.147.317	68.738.453
Diğer Alacaklar		8.997.595	230.152.394
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.997.595	230.152.394
Stoklar		977.746	983.602
Peşin Ödenmiş Giderler		4.462.107	51.582.387
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		4.462.107	51.582.387
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		25.506.031	4.078.167
Diğer Dönen Varlıklar		6.516.980	6.832.073
ARA TOPLAM		2.572.498.981	2.488.143.592
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.572.498.981	2.488.143.592
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		268	323
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		268	323
Stoklar		104.570.366	208.270.315
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		202.811.972	892.645.485
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		40.943.847.704	40.943.847.704
Maddi Duran Varlıklar		2.530.507.293	1.739.434.031
Peşin Ödenmiş Giderler		473.318.235	156.179.810
Ertelenmiş Vergi Varlığı			5.016.012
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		44.255.055.838	43.945.393.680
TOPLAM VARLIKLAR		46.827.554.819	46.433.537.272
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		481.253.753	231.386.505
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		481.253.753	231.386.505
Banka Kredileri		481.253.753	231.386.505
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.155.978.680	2.068.050.972
Ticari Borçlar		73.933.926	960.671.038
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		54.138.422	389.708.256
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		19.795.504	570.962.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.837.795	3.347.558
Diğer Borçlar		22.416.411	140.840.614
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		22.416.411	140.840.614
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		35.147.850	125.331
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			2.614.360
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.633.840	8.855.017
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.732.627	862.664
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		4.901.213	7.992.353
ARA TOPLAM		1.778.202.255	3.415.891.395
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.778.202.255	3.415.891.395
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.221.410.545	1.661.365.369
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.221.410.545	1.661.365.369
Banka Kredileri		2.124.998.593	1.477.582.512
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		96.411.952	183.782.857
Diğer Borçlar		3.997.166	5.813.890
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		3.997.166	5.813.890
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.620.351	18.001
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.959.699	5.448.036

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		3.959.699	5.448.036
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		1.092.292	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.232.080.053	1.672.645.296
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.010.282.308	5.088.536.691
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		42.817.272.511	41.345.000.581
Ödenmiş Sermaye		2.000.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		4.002.008.184	4.002.008.184
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.905.691	1.905.691
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		204.480.687	204.589.035
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		233.289.652	233.914.014
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		34.502.001.303	27.703.514.704
Net Dönem Karı veya Zararı		1.873.586.994	8.699.068.953
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		42.817.272.511	41.345.000.581
TOPLAM KAYNAKLAR		46.827.554.819	46.433.537.272

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		2.712.417.002	1.138.679.701	1.037.968.189	473.962.620
Satışların Maliyeti		-162.030.634	-131.388.475	-59.336.979	-48.817.810
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.550.386.368	1.007.291.226	978.631.210	425.144.810
BRÜT KAR (ZARAR)		2.550.386.368	1.007.291.226	978.631.210	425.144.810
Genel Yönetim Giderleri		-110.862.408	-39.897.693	-38.905.425	-17.082.717
Pazarlama Giderleri		-3.480.444	-1.265.347	968.218.473	-536.381
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		496.772.635	309.384.044	-29.561.268	36.829.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-80.265.394	-56.466.169	-32.428.688	-48.049.397
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.852.550.757	1.219.046.061	1.845.954.302	396.305.831
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			127.500.608		12.057.788
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		49.175.668	13.968.719	38.319.214	13.297.616
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.901.726.425	1.360.515.388	1.884.273.516	421.661.235
Finansman Gelirleri		1.448.063.970	240.784.450	590.497.033	69.362.447
Finansman Giderleri		-1.277.401.576	-821.068.557	-1.218.108.014	-316.874.432
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-1.192.836.618	-261.375.066	-451.903.027	-67.827.529
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.879.552.201	518.856.215	804.759.508	106.321.721
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-5.965.207	800.403	-2.187.942	108.350
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-5.965.207	800.403	-2.187.942	108.350
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.873.586.994	519.656.618	802.571.566	106.430.071
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.873.586.994	519.656.618	802.571.566	106.430.071
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.873.586.994	519.656.618	802.571.566	106.430.071
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	0,93680000	1,03930000	0,40130000	0,21290000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		71.802.310	719.467.588		
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		89.752.887	719.467.588		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-17.950.577	0		
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-17.950.577			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		71.802.310	719.467.588	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.945.389.304	1.239.124.206	802.571.566	106.430.071
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.945.389.304	1.239.124.206	802.571.566	106.430.071

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		847.441.727	726.524.768
Dönem Karı (Zararı)		680.750.375	519.656.618
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		358.584.245	82.024.266
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		61.285.649	18.551.811
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-6.652.262	6.264.870
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-316.046.134	57.207.585
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		619.996.992	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-191.892.893	124.843.884
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-144.682.618	13.480.879
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		221.154.854	774.439
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		103.705.805	51.748.500
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-886.737.113	20.583.780
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-205.681.093	38.010.361
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		720.347.272	245.925
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		847.441.727	726.524.768
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.607.086.188	-1.467.637.997
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.429.535.927	-1.467.637.997
Verilen Nakit Avans ve Borçlar			0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler			0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-177.550.261	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.284.738.401	841.915.025
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	841.915.025
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.284.738.401	0
ENFLASYON ETKİSİ		426.187.644	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.618.195.218	100.801.796
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.618.195.218	100.801.796
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.614.956.374	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			539.997.996
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		-3.238.844	640.799.792

	Dipnot Referansı	Özkaynaklar													
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmamış Yedekler		Birlikmiş Karlar					
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıpları	Risikten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler		500.000.000	4.002.008.184	-3.052.439	331.244	92.415.234	61.833.174			12.384.963	3.282.555.665	8.338.680.843	16.287.156.967	16.287.156.867
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler												-8.338.680.843	-8.338.680.843	-8.338.680.843
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						405.454.252	-25.134.554			-2.442.439	4.316.103.227	519.656.618	5.213.637.104	5.213.637.104
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Baklıyeler		500.000.000	4.002.008.184	-3.052.439	331.244	497.869.486	36.698.620			9.342.524	7.598.658.892	519.656.618	13.162.113.128	13.162.113.128	
Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler		500.000.000	4.002.008.184		1.905.691		204.589.034			233.914.014	27.703.412.074	8.699.068.953	41.344.897.950	41.344.897.950
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler												-8.699.068.953	-8.699.068.953	-8.699.068.953
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-108.347			-624.362	6.798.589.230	1.873.586.994	8.671.443.514	8.671.443.514
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														

Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)		1.500.000.000										1.500.000.000		1.500.000.000	
Dönem Sonu Bakiyeler			2.000.000.000	4.002.008.184		1.905.691		204.480.687		233.289.652	34.502.001.303	1.873.586.994	42.817.272.511		42.817.272.511	