

**REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ'NİN**

**01.01.2023 – 31.12.2023
TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI,
DİPNOTLARI VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	3-6
FİNANSAL DURUM TABLOSU	7-8
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI TABLOSU	9
NAKİT AKIŞ TABLOSU	10
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	11
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	12-42



**REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ'NİN
GENEL KURULU'NA**

**01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ
FİNANSAL TABLOLARINA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak (bkz. Dipnot 2) tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında aynı görüş bildirmiyoruz.



3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Hasılatın muhasebeleştirilmesi Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 39.258.295 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin açıklama ve dipnotlar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 21 numaralı dipnotunda yer almaktadır. Şirket'in hasılatı değerlendirme hizmet gelirlerinden oluşmaktadır. Söz konusu hasılatın Finansal tablolarda en önemli kalem ve hesap olması nedeniyle hasılatın kaydedilmesi bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p>	<p>Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, Şirket'in hasılat sürecini anlayarak, yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımı ve etkinliğini değerlendirdik. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Bunlara ilaveten, üzerinden aracılık gelirlerinin hesaplanmış olduğu işlem hacimlerinin, seçilen örneklem dahilinde üçüncü taraflarla mutabakatını yaptık.</p>
<p>Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması 2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk lirasının satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye Tüketici Fiyat Endeksini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan Denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır.- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler endeksler test edilmiştir,- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. <p>Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında yer verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hasan YÜCEER'dir.

İstanbul, 30 Mayıs 2024

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"
Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

Hasan YÜCEER, YMM
Sorumlu Denetçi



Adres : Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. İDTM A3 Blok No:10/2 Kat: 16 Ofis No: 461 Bakırköy, İstanbul, Türkiye
Telefon : +90 212 446 40 00 (Pbx) **Faks** : +90 212 446 37 00 (Pbx)
Web : www.ubdt.com.tr **E-Mail** : info@ubdt.com.tr

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"
Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Cari Dönem 31.12.2023 TL	Önceki Dönem 31.12.2022 TL
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		8.122.067	8.847.014
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	599.886	812.471
Ticari Alacaklar	7	5.708.814	3.339.323
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.708.814	3.339.323
Diğer Alacaklar	8	409.005	444.795
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	409.005	444.795
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.101.952	3.736.788
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.101.952	3.736.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	140.014	
Diğer Dönen Varlıklar	12	162.396	513.637
Toplam Dönen Varlıklar		8.122.067	8.847.014
Duran Varlıklar		4.514.064	6.813.085
Diğer Alacaklar	8	20.418	535
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	20.418	535
Maddi Duran Varlıklar	14	1.146.086	1.085.450
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	2.725.692	5.235.829
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	14.448	34.431
-Haklar	15	14.448	34.431
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	607.420	456.840
Toplam Duran Varlıklar		4.514.064	6.813.085
TOPLAM VARLIKLAR		12.636.131	15.660.099

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Cari Dönem 31.12.2023 TL	Önceki Dönem 31.12.2022 TL
KAYNAKLAR		12.536.004	15.660.099
Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.409.519	7.080.726
Kısa Vadeli Borçlanmalar	17	930.009	786.805
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	17	930.009	786.805
Ticari Borçlar	7	4.225.690	5.151.389
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	4.225.690	5.151.389
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	715.878	307.674
Diğer Borçlar	8	577.011	416.431
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	28	577.011	416.431
Ertelenmiş Gelirler		111.543	77.898
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	26	213.486	90.268
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	319.541	105.786
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	316.361	144.475
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.409.519	7.080.726
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.804.635	6.509.143
Uzun Vadeli Borçlanmalar	17	2.453.157	4.856.970
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	17	2.453.157	4.856.970
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	1.351.478	1.652.173
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	1.251.478	1.487.400
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	18	100.000	164.773
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.804.635	6.509.143
ÖZKAYNAKLAR		1.421.977	2.070.230
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.421.977	2.070.230
Ödenmiş Sermaye	20	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	8.835.373	8.029.292
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(701.523)	(386.645)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(701.523)	(386.645)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	402.827	402.827
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	20	(6.975.245)	(6.287.118)
Dönem Net Kârı/Zararı	20	(1.139.455)	(688.126)
Toplam Özkaynaklar		1.421.977	2.070.230
TOPLAM KAYNAKLAR		12.636.131	15.660.099

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem 1.01.2023 31.12.2023 TL	Önceki Dönem 1.01.2022 31.12.2022 TL
Hasılat	21	39.258.295	29.342.900
Satışların Maliyeti (-)	21	(36.181.251)	(27.053.537)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.077.044	2.289.363
BRÜT KAR (ZARAR)		3.077.044	2.289.363
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(2.217.119)	(1.160.749)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	1.096.284	1.210.707
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(228.428)	(182.644)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.727.781	2.156.677
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	3.642	73.594
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.731.423	2.230.271
Finansal Giderler (-)	25	(1.578.749)	(1.342.202)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(1.408.809)	(1.232.980)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(1.256.135)	(344.911)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		116.680	(343.215)
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	26	(213.486)	(307.171)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	26	330.166	(36.044)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.139.455)	(688.126)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.139.455)	(688.126)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(1.139.455)	(688.126)
-Ana Ortaklık Payları		(1.139.455)	(688.126)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.139.455)	(688.126)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		(326.809)	(85.988)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(326.809)	(85.988)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(326.809)	(85.988)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		140.061	21.498
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(466.870)	(107.486)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		(326.809)	(85.988)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.466.264)	(774.115)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(1.466.264)	(774.115)
-Ana Ortaklık Payları		(1.466.264)	(774.115)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	1.01.2023 31.12.2023 TL	1.01.2022 31.12.2022 TL
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(668.901)	(820.674)
Dönem kârı/zararı (+/-)		(1.139.455)	(688.126)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20	(1.139.455)	(688.126)
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		2.250.054	(5.183.381)
Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler		309.111	109.925
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler (+/-)		(401.818)	(393.509)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Krş.(İptali) ile İlgili Düz.	18	(337.045)	408.016
-Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		(64.773)	(801.525)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	26	(167.376)	336.033
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		2.510.137	(5.235.829)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		481.110	(584.305)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.369.490)	764.786
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(2.369.490)	764.786
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düz.		15.907	67.820
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		15.907	67.820
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	2.634.836	(3.622.459)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(925.700)	2.652.705
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	7	(925.700)	2.652.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		408.204	(37.419)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		160.580	220.272
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	160.580	220.272
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		33.645	(187.701)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		523.127	(442.309)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		351.241	(379.384)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		171.886	(62.925)
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)		1.591.709	(6.455.812)
Ödenen Kıdem Tazminatı		(2.260.610)	5.635.139
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(349.764)	(245.424)
Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(349.764)	(245.424)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(349.764)	(245.424)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE		(1.018.665)	(1.066.098)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(1.018.665)	(1.066.098)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		806.081	1.058.990
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		(212.584)	(7.108)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	812.471	819.579
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	599.886	812.471

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanınlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynak Toplamı	Birlikmiş Karlar	
									Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları
CARI DÖNEM										
01.01.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)	1.000.000	8.029.292	(386.645)	402.827	(6.287.118)	(688.126)	2.070.230	2.070.230		
Transfeler					(688.126)	688.126				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			(314.878)			(1.139.455)	(1.454.333)	(1.454.333)		
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			(314.878)				(314.878)	(314.878)		
-Dönem Karı (Zararı)						(1.139.455)	(1.139.455)	(1.139.455)		
Enflasyon düzeltme farkları		806.081					806.081	806.081		
31.12.2023 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)	1.000.000	8.835.373	(701.523)	402.827	(6.975.244)	(1.139.455)	1.421.977	1.421.977		
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)	1.000.000	6.970.305	(493.887)	635.657	(7.048.954)	529.006	1.592.127	1.592.127		
Transfeler				(232.830)	761.836	(529.006)				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			107.242			(688.126)	(580.884)	(580.884)		
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			107.242				(688.126)	(688.126)		
-Dönem Karı (Zararı)						(688.126)	107.242	107.242		
Enflasyon düzeltme farkları		1.058.987					1.058.987	1.058.987		
31.12.2022 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)	1.000.000	8.029.292	(386.645)	402.827	(6.287.118)	(688.126)	2.070.230	2.070.230		

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket"), 2004 yılında İstanbul Türkiye'de kurulmuş ve tescil edilmiştir.

Şirket'in esas faaliyet konusu her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydalarının bağımsız ve tarafsız olarak ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmaktır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No-62.3 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliği uyarınca "lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri" listesinde ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı uyarınca "bankalara değerlendirme hizmeti vermeye yetkili kuruluşlar" listesinde yer almaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortalama 21 çalışanı bulunmaktadır. (31.12.2022: 21)

Şirket'in merkez adresi "Büyükdere Cad. Raşit Rıza Sok. Ahmet Esin İş Merkezi No:4 Mecidiyeköy-Şişli/ İstanbul" adresinde bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ortakları aşağıda gösterilmiştir.

Unvan	31.12.2023		31.12.2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Cevdet Dinemit	49,00	490.000	48,00	480.000
Berrin Kurtuluş Sever	41,00	410.000	41,00	410.000
Eren Kurt	10,00	100.000	10,00	100.000
Ahmet İpek			1,00	10.000
Sermaye	100	1.000.000	100	1.000.000

Şirket'in imtiyazlı hisseleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir. (31.12.2022:1.000.000)

Şirket sermaye beheri 1 TL olan 1.000.000 adet (31.12.2022: 1.000.000 adet) hisseden oluşmuştur.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 04 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL")'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Finansal tablolar, KGK tarafından 04 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" da belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemine ait finansal tablolar, 30 Mayıs 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	İki yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2023	1.859,38	1,00000	268%
31.12.2022	1.128,45	1,64773	156%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir: Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esastına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Finansal tablolar

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

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği esas almalarını gerektirmektedir. TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve Yorumlar (Devamı)

- TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişikliklerle "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

- TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir. TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

- TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

- TMS 12 (Değişiklikler) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12'de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

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



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve Yorumlar (Devamı)

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

- TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

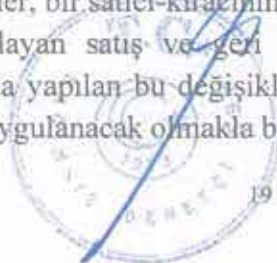
TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

- TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

- TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satış-kiraçının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır. TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

- TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, sayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31 Aralık 2023 tarihinden itibaren herhangi bir muhasebe politikasında değişiklik yapılmamıştır.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Şirket'in muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolar, TFRS'nin finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ve 1 Ocak 2023'ten itibaren geçerli olan yeni standartların ve değişikliklerin uygulanması dışında 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ilişkin olarak hazırlanan yıllık finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlıdır. Dolayısıyla, bu dönem finansal tablolar 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, kıdem tazminatı karşılığının hesaplamasında çalışan devir hızı, iskonto oranları ve maaş artışları gibi aktüeryal varsayımlar kullanmaktadır. Hesaplamaya ilişkin detaylar çalışanlara sağlanan faydalar dipnotunda belirtilmiştir (Not 18).

Faydalı ömür

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için aktifleştirilen varlığın niteliğini TMS 16 ve TMS 38 standartları kapsamında değerlendirmekte ve buna istinaden ilgili varlıklar kullanıma hazır hale geldiğinde aktifleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar ile şerefiye haricindeki maddi olmayan duran varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca itfaya tabi tutulmuştur. Şirket, bir varlığın faydalı ömrünü o varlığın tahmini faydasını göz önünde bulundurarak belirlemektedir.

NOT 3) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu aracılık hizmetleri sunmak olduğundan ve hizmet sunduğu bölge ayrımı yapmak makul olamayacağından 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona dönemine ait finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

NOT 4) DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, banka mevduatlarını, nakit varlıkları içermektedir. Nakit benzeri değerler kolayca nakde dönüştürülebilir; olduğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	8.255	35.245
-Türk Lirası	8.255	35.245
Banka	591.631	777.226
-Vadesiz Mevduat	571.071	492.625
-Vadeli Mevduat	20.560	284.601
TOPLAM	599.886	812.471

31.12.2023 tarihi itibarıyla bankalarda 10.443 TL blokeli mevduat bulunmaktadır. (31.12.2022: Yoktur.)

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2023	31.12.2022
TL	570.315	237.692
USD	646	99.588
EUR	110	155.345
	571.071	492.625

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

<u>Para Birimi</u>	<u>Faiz Oranı (%)</u>	<u>Vade Tarihi</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
TL	% 39,2	1.01.2024	20.560

NOT 6) FİNANSAL YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
Alicılar	5.881.451	3.385.050
Alacak Reeskontu (-)	(172.637)	(45.726)
Şüpheli Ticari Alacaklar	11.340	18.685
Şüpheli Tic.Al. Karşığı (-)	(11.340)	(18.685)
TOPLAM	5.708.814	3.339.324

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Satıcılar	4.342.936	5.236.943
Borç Reeskontu (-)	(117.246)	(85.553)
TOPLAM	4.225.690	5.151.390

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Çeşitli Alacaklar	345.695	411.685
Verilen Depozito ve Teminatlar	63.310	33.109
TOPLAM	409.005	444.794

Diğer çeşitli alacaklar vergi dairesinden alacaklardan oluşmaktadır. (31.12.2022: Diğer çeşitli alacaklar vergi dairesinden alacaklardan oluşmaktadır.)



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tuturlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	20.418	536
TOPLAM	20.418	536

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Ortaklara Borçlar	577.011	416.431
TOPLAM	577.011	416.431

NOT 9) SÖZLEŞME VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

NOT 10) TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

NOT 11) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.096.902	3.719.058
Verilen Sipariş Avansları	5.050	17.730
TOPLAM	1.101.952	3.736.788

Gelecek aylara ait giderler hesabında peşin ödenmiş danışmanlık gideri bulunmaktadır.
(31.12.2022: Gelecek aylara ait giderler hesabında peşin ödenmiş danışmanlık gideri
bulunmaktadır.)



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	72.402	509.106
İş Avansları	89.994	4.531
TOPLAM	162.396	513.637

NOT 13) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	438.179	221.972
Ödenecek Sos. Güv. Kesintileri	277.699	85.702
TOPLAM	715.878	307.674

NOT 14) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Demirbaşlar	2.486.498	2.136.732
Özel Maliyetler	2.508.740	2.508.740
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(1.547.962)	(1.358.362)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)	(2.301.190)	(2.201.660)
TOPLAM	1.146.086	1.085.450

	01.01.2023	Giriş	Çıkış	31.12.2023
Demirbaşlar	2.136.733	357.079	(7.314)	2.486.498
Özel Maliyetler	2.508.740			2.508.740
Toplam	4.645.473	357.079	(7.314)	4.995.238
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(1.358.363)	(192.647)	3.048	(1.547.962)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)	(2.201.660)	(99.830)		(2.301.190)
Toplam	3.560.023			(3.849.152)
Net Defter Değeri	1.085.450			1.146.086



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Demirbaşlar	1.732.340	404.393		2.136.733
Özel Maliyetler	2.508.741			2.508.740
Toplam	4.241.081	404.393		4.645.473
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(1.178.705)	(179.658)		(1.358.363)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)	(2.102.130)	(99.530)		(2.201.660)
Toplam	(3.280.835)	(279.188)		(3.560.023)
Net Defter Değeri	960.246			1.085.450

NOT 15) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Haklar	1.351.810	1.351.810
Haklar İtfa Payı (-)	(1.337.362)	(1.317.379)
TOPLAM	14.448	34.431

	01.01.2023	Giriş	Çıkış	31.12.2023
Haklar	1.351.810			1.351.810
Toplam	1.351.810			1.351.810
Haklar İtfa Payı (-)	(1.317.379)	(19.983)		(1.337.362)
Toplam	(1.317.379)			(1.337.362)
Net Defter Değeri	34.431			14.448

	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Haklar	1.325.223	26.587		1.351.810
Toplam	1.325.223	26.587		1.351.810
Haklar İtfa Payı (-)	(1.301.089)	(16.290)		(1.317.379)
Toplam	(1.301.089)	(16.290)		(1.317.379)
Net Defter Değeri	24.134			34.431



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16) KİRALAMA İŞLEMLERİ

• Kiracı Açısından Kiralama

TFRS-16 kapsamında kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2023
Kullanım hakkı varlıkları (Binalar)	1.244.131		(1.166.056)	78.075
Kullanım hakkı varlıkları (Taşıtlar)	4.976.976		(1.063.881)	3.913.095
Toplam	6.221.107			3.991.170
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı (Binalar)	(204.515)			115.062
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı (Taşıtlar)	(780.763)			(1.150.416)
Birikmiş amortisman	(985.278)			(1.265.478)
Net kayıtlı değer	5.235.829			2.725.692

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Kullanım hakkı varlıkları (Binalar)	1.244.131			1.244.131
Kullanım hakkı varlıkları (Taşıtlar)	4.976.976			4.976.976
Toplam	6.221.107			6.221.107
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı (Binalar)	(204.515)			(204.515)
Kullanım hakkı varlıkları amortismanı (Taşıtlar)	(780.763)			(780.763)
Birikmiş amortisman	(985.278)			(985.278)
Net kayıtlı değer	5.235.829			5.235.829

NOT 17) KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31.12.2023	31.12.2022
Kullanım hakkı yükümlülükleri	929.704	768.292
Diğer Mali Borçlar	305	18.514
TOPLAM	930.009	786.806

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31.12.2023	31.12.2022
Kullanım hakkı yükümlülükleri	2.453.157	4.856.970
TOPLAM	2.453.157	4.856.970



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2023	31.12.2022
İzin Karşılığı	319.541	105.786
TOPLAM	319.541	105.786

Uzun Vadeli Karşılıklar

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.251.478	1.487.400
Diğer Borç Ve Gider Karşılıkları	100.000	164.773
TOPLAM	1.351.478	1.652.173

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 01 Ocak 2024 tarihi itibarıyla, tam 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2023	31.12.2022
İskonto oranı	%2,40	%3,39
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%93,06	%97,05
	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Başı Bakiyesi	902.696	444.526
Hizmet Maliyeti ve Faiz Maliyeti	243.262	464.840
Aktüeryal Fark	326.809	48.925
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(361.350)	(71.903)
Ertelenmiş Vergi	140.061	16.308
Ara Toplam	1.251.478	902.696
Enflasyon Sunum Farkı		584.704
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.251.478	1.487.400

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	312.616	143.015
Gider Tahakkukları	3.745	1.460
TOPLAM	316.361	144.475



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19) TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2023	31.12.2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	60.000	764.479
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 Kap. 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	60.000	764.479
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	1.421.977	2.070.230
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%4	%37

NOT 20) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	31.12.2023	31.12.2022
Sermaye	1.000.000	1.000.000
NOMİNAL SERMAYE	1.000.000	1.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	8.835.373	8.029.292
TOPLAM SERMAYE	9.835.373	9.029.292

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) ÖZKAYNAKLAR

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal Yedekler	402.827	402.827
TOPLAM	402.827	402.827

NOT 21) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat

	01.01. 31.12.2023	01.01. 31.12.2022
Yurt İçi Satışlar	33.658.620	26.577.252
Yurt Dışı Satışlar	5.657.030	2.888.074
TOPLAM BRÜT HASILAT	39.315.650	29.465.326
Satıştan İadeler (-)	(57.355)	(122.426)
TOPLAM	(57.355)	(122.426)
HASILAT	39.258.295	29.342.900

Satışların Maliyeti

	01.01. 31.12.2023	01.01. 31.12.2022
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(36.181.251)	(27.053.537)
TOPLAM	(36.181.251)	(27.053.537)

NOT 22) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	01.01. 31.12.2023	01.01. 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.217.119)	(1.160.749)
TOPLAM	(2.217.119)	(1.160.749)

	01.01. 31.12.2023	01.01. 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(2.036.900)	(995.017)
Taşıt Gideri (-)	(66.605)	
Diğer Genel Yönetim Giderleri (-)	(113.614)	(165.732)
TOPLAM	(2.217.119)	(1.160.749)

REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tuturlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01 31.12.2023	01.01 31.12.2022
Konusu Kalmayan Karşılıklar	(361.351)	(478.110)
Kambiyo Karları	(113.536)	(193.117)
Reeskont Faiz Gelirleri	(144.997)	(100.055)
Diğer Gelir ve Karlar	(476.400)	(439.425)
TOPLAM	1.096.284	1.210.707

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01 31.12.2023	01.01 31.12.2022
Karşılık Giderleri (-)		(51.482)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(224.559)	(62.884)
Kur Farkı Giderleri (-)	(3.869)	(9.173)
Diğer Giderler (-)		(59.106)
TOPLAM	(228.428)	(182.644)

NOT 24) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01 31.12.2023	01.01 31.12.2022
Faiz Geliri	3.642	73.594
TOPLAM	3.642	73.594

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

NOT 25) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri;

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla saun alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ (Devamı)

Finansman Giderleri (-)

	01.01 31.12.2023	01.01 31.12.2022
Kiralama Varlıklarından Faiz Giderleri (-)	(1.481.307)	(1.014.975)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(97.442)	(327.227)
TOPLAM	(1.578.749)	(1.342.202)

	01.01 31.12.2023	01.01 31.12.2022
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(1.408.809)	(1.232.979)
TOPLAM	(1.408.809)	(1.232.979)

NOT 26) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2023 yılında uygulanan vergi oranı %30'dur (2022: %25).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %30 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2022: %25).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan – 25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 tarihinden itibaren tüm şirketlerde %10 olarak ilan edilmiştir.

Bu oran, 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

	31.12.2023	31.12.2022
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	140.014	
TOPLAM	140.014	

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

	31.12.2023	31.12.2022
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	607.420	456.840
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) (net)	607.420	456.840

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

Vergi Geliri/Gideri

	01.01 31.12.2023	01.01 31.12.2022
Vergi Karşılığı (-)	(213.486)	(307.171)
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	330.166	(36.044)
TOPLAM	116.680	(343.215)

Şirket vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esastına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
<u>Ertelenmiş Vergi Aktifi</u>				
Kıdem Tazminatı Karşılığı Farkı	1.251.478	375.444	902.697	180.540
İzin Tazminatı Karşılığı	319.541	95.862	64.201	12.840
Şüpheli Alacak Karşılığı			11.340	2.268
Kiralama Var. Gid Kaydı	420.824	126.247	236.340	47.268
Reeskontlar 120 hesap	172.637	51.791	18.950	3.790
Amortisman			113.122	22.624
<u>Ertelenmiş Vergi Pasifi</u>				
Reeskontlar 320 hesap	(117.246)	(35.174)	(51.922)	(10.384)
Amortisman	(22.500)	(6.750)		
Kur Farkı			(8.547)	(1.692)
Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Pasifi), Net	2.024.734	607.420	1.386.181	277.254

	31.12.2023	31.12.2022
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	277.254	286.082
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	330.166	(8.828)
Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	607.420	277.254
Sunum Etkisi	-	179.586
TOPLAM	607.420	456.840

NOT 27) PAY BAŞINA KAZANÇ

TMS 33 "Pay Başına Kazanç" standardına göre, hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildirler. Şirket'in hisseleri borsada işlem görmediğinden dolayı, ekli finansal tablolarda hisse başına kazanç hesaplanmamıştır.

NOT 28) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
Ortaklardan Borçlar	577.011	416.431
TOPLAM	577.011	416.431

REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski) maruz kalmaktadır.

Piyasa riski, faiz oranlarında, menkul kıymetlerin veya diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek dalgalanmalardır. Şirket menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'na, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

a) Kredi riski açıklamaları

Kullandırılan krediler için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk derecelendirmeler veya belli bir kişiye kullandırılan kredinin sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Kredi riski, ayrıca, kredi verilen müşterilerden alınan ve borsada işlem gören hisse senetlerinin teminat olarak elde tutulması suretiyle de yönetilmektedir.

31.12.2023	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		5.708.814		409.005	591.631
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		5.708.814		409.005	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)		11.340			
- Değer düşüklüğü (-)		(11.340)			
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasını göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

a) Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31.12.2022	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		3.339.324		444.795	777.226
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		3.339.324		444.795	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		18.685			
- Değer düşüklüğü (-)		(18.685)			
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

b) Likidite riski açıklamaları

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket yönetimi, aktif özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

31.12.2023 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Kiralama Borçlar	3.382.861	3.382.861		929.704	2.453.157	
Beklenen Vadeler	<i>Defter Değeri</i>	<i>Beklenen Nakit Çık. Toplamı</i>	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	4.225.690	4.225.690		4.225.690		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	305	305		305		
Diğer Borçlar	577.011	577.011		577.011		
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	715.878	715.878		715.878		
Ertelenmiş Gelirler	111.543	111.543		111.543		
Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar	1.671.019	1.671.019		319.541	1.351.478	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	316.361	316.361		316.361		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	213.486	213.486		213.486		

REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

31.12.2022 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	<i>Defter Değeri</i>	<i>Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yıdan Uzun</i>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Kiralama Borçlar	5.625.262	5.625.262		768.292	4.856.970	
Beklenen Vadeler	<i>Defter Değeri</i>	<i>Beklenen Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yıdan Uzun</i>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	5.151.390	5.151.390		5.151.390		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18.514	18.514		18.514		
Diğer Borçlar	416.431	416.431		416.431		
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	307.674	307.674		307.674		
Ertelenmiş Gelirler	77.898	77.898		77.898		
Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar	1.757.959	1.757.959		105.786	1.652.173	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	144.475	144.475		144.475		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	90.268	90.268		90.268		

i) Döviz kuru riski

Şirket, döviz cinsinden borçlu ve alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu döviz kuru riski, döviz pozisyonunun sürekli analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU						
	31.12.2023			31.12.2022		
	TL Krş.	USD	AVRO	TL Krş.	USD	AVRO
1. Ticari Alacaklar	1.847.573	61.274	1.344	277.686	13.418	1.344
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	756	22	3	154.705	3.232	4.729
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer						
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.848.329	61.296	1.347	432.391	16.650	6.073
5. Ticari Alacaklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)						
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.848.329	61.296	1.347	432.391	16.650	6.073
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	1.848.329	61.296	1.347	432.391	16.650	6.073
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.848.329	61.296	1.347	432.391	16.650	6.073



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

i) Döviz kuru riski (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2023				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları Kurunun %10 değişmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	180.444	(180.444)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	180.444	(180.444)		
TOPLAM				
Euro Kurunun %10 değişmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	4.388	(4.388)		
5- Euro riskinden korunan kısım (-)				
6- Euro Net Etki (4+5)	4.388	(4.388)		
TOPLAM:	184.832	(184.832)		

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2022				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları Kurunun %10 değişmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	31.133	(31.133)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	31.133	(31.133)		
TOPLAM				
Euro Kurunun %10 değişmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	12.106	(12.106)		
5- Euro riskinden korunan kısım (-)				
6- Euro Net Etki (4+5)	12.106	(12.106)		
TOPLAM:	43.239	(43.239)		

ii) Faiz riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz unsuru taşıyan varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda 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, Şirket'in cari bir piyasa işlemi elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

Finansal varlıklar

Kasa ve bankalardan alacaklar ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar ve satılmaya hazır menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	599.886	599.886	812.471	812.471
Ticari alacaklar	5.708.814	5.708.814	3.339.324	3.339.324
Ticari borçlar	4.225.690	4.225.690	5.151.390	5.151.390

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

• Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.



REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler (Devamı)

- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

NOT 31) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

NOT 32) BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	140.000	49.432
TOPLAM	140.000	49.432

NOT 33) FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

