

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

İçindekiler

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	437.704.884	687.595.006
Finansal Yatırımlar			
Ticari Alacaklar	4-7		
İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	7	144.433.771	199.418.548
İlişkili Olmayan Kuruluşlardan Ticari Alacaklar		155.052.621	22.898.277
Diğer Alacaklar	4-8		
İlişkili Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	8	--	--
İlişkili Olmayan Kuruluşlardan Ticari Alacaklar		2.106.443	2.114.467
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	4-16		
Diğer Peşin Ödenmiş Giderler	16	0	19.284.860
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		654.366	152.014
Diğer Dönen Varlıklar	17	0	3.057.486
Toplam Dönen Varlıklar		739.952.087	934.520.658
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar			
Stoklar	12	42.681.386	42.681.386
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	9	90.747.654	80.529.041
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	13.451.902.000	13.445.235.000
Maddi Duran Varlıklar		324.720.561	217.922.649
Peşin Ödenmiş Giderler	16	16.029.716	88.124.694
Toplam Duran Varlıklar		13.926.081.318	13.874.492.770
TOPLAM VARLIKLAR		14.666.033.405	14.809.013.428

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 09/05/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARI İLE
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	187.504.265	231.076.972
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları			
Banka Kredileri	6	315.781.031	518.703.193
Finansal kiralama	6	33.123.912	33.388.982
Ticari Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	4-7	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	37.603.936	34.899.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.065.015	421.176
Diğer Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	4-8	12.900.888	8.810.888
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	53.383.941	26.331.346
Ertelenmiş Gelirler	16	336.250	424.928
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	439.365
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	4.038.053	4.038.053
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		645.737.290	858.534.551
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	1.579.312.081	1.541.714.315
Finansal kiralama	6	84.705.279	92.518.795
Diğer Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	4-8		
Diğer Borçlar	8	0	1.280.603
Ertelenmiş Gelirler	16	57.000	13.250
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	393.652	601.854
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.469.010	23.690.151
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		0	5.364.831
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.667.937.023	1.665.183.799
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	500.000.000	500.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	18	331.244	331.244
Geri Alınmış Paylar	18	(3.052.439)	(3.052.439)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(1.879.049)	2.816.351
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	18	89.752.887	92.415.234
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	9	45.586.239	59.873.626
- Diğer Kazanç/Kayıplar	18	3.308.346	1.429.296
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	6.516.173	9.568.612
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	18	11.606.912.083	3.292.441.078
Dönem Net Karı / (Zararı)	25	104.883.608	8.329.472.076
Toplam Özkaynaklar		12.352.359.092	12.285.295.078
TOPLAM KAYNAKLAR		14.666.033.405	14.809.013.428

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 09/05/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2023 VE 01.01.-31.03.2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısım	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.-31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.-31.03.2022
Hasılat	19	203.516.271	107.028.870
Satışların Maliyeti (-)	19	(35.201.462)	(27.665.987)
Brüt Kar / (Zarar)		168.314.809	79.362.884
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(3.550.593)	(2.242.790)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	21.523.994	10.826.126
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(9.148.155)	(10.972.768)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		177.140.055	76.973.451
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	--	1.541.456
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	9	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Payları	9	5.893.471	5.427.302
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		183.033.526	83.942.209
Finansman Gelirleri	24	35.923.381	43.505.104
Finansman Giderleri (-)	24	(119.695.298)	(112.375.947)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		99.261.609	15.071.366
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		5.621.999	--
Dönem Net Karı / (Zararı)		104.883.608	15.071.366
Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	0,2098	0,0301
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	0,2098	0,0301
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		(45.113)	2.136.885
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	9	(45.113)	2.136.885
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15		
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(45.113)	2.136.885
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		104.838.496	17.208.251

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 09/05/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2023 VE 01.01.-31.12.2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Diğer Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.2022 bakiyesi	18	500.000.000	331.244	0	(3.052.439)	(1.270.005)	89.752.887	45.743.602	9.568.612	1.764.485.277	1.542.289.462	3.947.848.640
Hisse senedi ihraç primleri		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sermaye artırım		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(1.542.289.462)	(1.542.289.462)
Geri alınan paylar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Geri alınan paylar için yedek ayrılması		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7256 sayılı yapılandırma kanunun geçmiş yıl etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	98.544	(3.343.016)	1.535.975.402	15.071.366	1.547.802.296
31.03.2022 bakiyesi	18	500.000.000	331.244	0	(3.052.439)	(1.270.005)	89.752.887	45.842.146	6.225.596	3.300.460.679	15.071.366	3.953.361.474
01.01.2023 bakiyesi	18	500.000.000	331.244	0	2.816.351	2.816.351	92.415.234	61.302.923	9.568.612	3.292.441.078	8.329.472.076	12.288.347.517
Hisse senedi ihraç primleri		--	--	-	--	--	--	--	--	--	--	--
Sermaye artırım		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(8.329.472.076)	(8.329.472.076)
Geri alınan paylar		--	--	3.052.439	(4.695.400)	(4.695.400)	(2.662.347)	(12.408.337)	(3.052.439)	8.314.471.006	104.883.608	8.399.588.529
Geri alınan paylar için yedek ayrılması		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7256 sayılı yapılandırma kanunun geçmiş yıl etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
31.03.2023 bakiyesi	18	500.000.000	331.244	3.052.439	(1.879.049)	(1.879.049)	89.752.887	48.894.585	6.516.173	11.606.912.083	104.883.608	12.358.463.971

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 09/05/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2023 VE 01.01.-31.03.2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		110.645.234	175.242.502
Dönem karı/zararı	25	104.883.608	15.071.366
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		65.010.178	24.302.478
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11		2.149.385
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı	15	--	--
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7	(1.719.968)	(1.306.800)
- Dava Gider Karşılığı	13		
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Gideri	7	--	--
- Faiz Geliri	7	--	--
Finansal Borçlara Ait Gerçekleşmemiş Kambiyo Karları / (Zararları)	21 -23	--	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	9	--	--
- Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	18	--	--
- Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		66.730.146	23.459.893
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(59.248.552)	135.868.658
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	(174.500)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(77.169.566)	(4.466.056)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	--	59.039.835
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	16	8.023	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	2.704.288	(5.692.466)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	--	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	2.943.486	74.562.389
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	--	--
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	16	--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	17	12.265.217	12.599.455
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	--
Vergi Ödemeleri/İadeleri		--	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(113.553.589)	(168.541.933)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	--	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	--	--
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	(113.553.589)	(168.295.360)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	--	--
- Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Girişleri	11	--	(246.573)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(246.981.766)	(29.483.683)
- Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		--	--
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	(43.572.707)	(32.370.675)
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.589.465)	9.137.178
- Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(3.052.439)	(9.657.076)
- Maddi duran Varlık Değer Artışı/Azalışları		(34.767.155)	3.406.890
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(249.890.121)	(22.783.114)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		687.595.006	426.087.297
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		437.704.885	403.304.183

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 09/05/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket’in 31 Mart 2023 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 9’dur. (31 Aralık 2022: 11 kişi)

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

Sermaye Yapısı	Ortaklık Payı		Ortaklık Payı	
	31 Mart 2023	(%)	31 Aralık 2022	(%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981,05	61,94	309.718.981,05	61,94
Egemen Döven	40.850.000,49	8,17	40.850.000,49	8,17
Diğer	149.431.018,46	29,89	149.431.018,46	29,89
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 31 Mart 2023 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

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

2.2) TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 09/05/2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.3) Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

2.4) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.6) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 739.952.087TL (31 Aralık 2022: 934.520.658), kısa vadeli yükümlülükleri ise 645.737.290 TL (31 Aralık 2022: 858.534.551 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 94.214.797 TL aşmıştır. (31 Aralık 2022: 75.986.107 TL kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları aşmıştır.). Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizlik göstermemektedir.

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

İlişkili kuruluşlar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

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

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ticari borçlar

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

Stoklar

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

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

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket’in bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)

	31.03.2023	31.12.2022
Arı Lojistik	50,00	50,00
Rey Otel	100,00	100,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

Faydalı Ömür

Makine ve teçhizat

5-20 yıl

Demirbaşlar

5-10 yıl

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kiracı olarak Şirket

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

Finansal Borçlar

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

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 23).

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

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır (Dipnot 15).

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	31.03.2023
Döviz alış	
ABD \$	19.1460
AVRO	20.8021
Döviz satış	
ABD \$	19.1804
AVRO	20.8396

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

Geri alınmış paylar

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

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

- a) TMS/TFRS'nin başlığı
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, Şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	122.259.570	47.773.066
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	21.886.919	--
Diğer	287.282	--
Toplam	144.433.771	47.773.066
İlişkili Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	--	--
Toplam	--	--
İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2023	31.12.2022
Personel avansları	--	--
Toplam	--	--
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Egemence İnşaat A.Ş.	--	--
Diğer	--	--
Toplam	--	--
İlişkili Kuruluşlara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	12.900.888	8.810.888
Diğer	--	--
Toplam	12.900.888	8.810.888

(*) 31.12.2022 tarihi itibarıyla diğer borçlar Şirket'in Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan ticari ilişkisinin yapısından kaynaklanmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Kuruluşlara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Persco Personel Tedarik Yönetim Ve Danışmanlık Ltd Şti	--	--
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşl.A.Ş.	--	--
Diğer	--	--
	--	--

01.01.-31.03.2023 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Mal/Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	201.780	--	--	--	66.502.083	66.703.863
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	--	975.623	2.242.888	--	4.860	3.223.372
Genel Toplam	201.780	975.623	2.242.888		66.506.943	69.927.235

01.01.-31.03.2023 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	--	2.519.941	19.401		2.539.342
Rey Otel ve Turizm İşletmeciliği Tic. A.Ş.	600.058	4.602.000	18.911	--	5.220.969
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	657.815	46.604.043	744.590	213.479	48.219.926
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	--	2.821.097	28.106	--	2.849.202
Diğer	33.145	1.196.418	0	20.979	1.250.542
Genel Toplam	1.291.018	55.223.558	3.311.548	253.859	60.079.981

01.01.-31.12.2022 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Mal/Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Stok	Kira	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	1.379.300	883.419	203.900	702.013	333.215.157	196.175	--	336.579.965
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	391.785	87.738	3.638.571	--	3.222.484	--	2.134.001	9.474.579
Diğer	--	--	29.759	--	--	--	--	29.759
Genel Toplam	1.771.085	971.157	3.872.230	702.013	336.437.641	196.175	2.134.001	346.084.303

01.01.-31.12.2022 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Diğer	Sabit Kıymet	Toplam
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	11.292.311	106.313	392.006	2.680.247	--	14.470.877
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	109.064.038	22.997.225	18.412.805	217.210	3.217.538	153.908.816
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	5.861.149	67.574	--	--	--	5.928.723
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	3.661.603	25.457	--	--	--	3.687.060
Diğer	921.701	4.815.907	217.692	1.435.799	1.563.481	8.954.580
Genel Toplam	130.800.802	28.012.476	19.022.503	4.333.256	4.781.019	186.950.056

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:**

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 143.319 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 104.532 TL)

DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2023	31.12.2022
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	11.703.663	275.335.556
- Yabancı Para	55.892.965	83.652.944
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	363.985.157	288.841.518
- Yabancı Para	--	--
Fon	--	39.764.988
	437.704.884	687.595.006

(*) Vadeli mevduatların dökümü aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%17,00-%25,00	--	363.985.157
ABD\$	3-30 gün	%0,05-%1,28	--	--
AVRO	3 gün	%0,01 -%0,10	--	--
Toplam				363.985.157

31 Aralık 2022	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%17,00-%25,00	--	288.841.518
ABD\$	3-30 gün	%0,05-%1,28	--	--
AVRO	3 gün	%0,01 -%0,10	--	--
Toplam				288.841.518

REYSAŞ GRUP DÖVİZDEN DÖNÜŞÜMLÜ KKM DETAY- 31.03.2023								
BANKA	FİRMA	AÇILIŞ VADESİ	VADE SONU	TUTAR	PARA BİRİMİ	FAİZ ORANI	KUR	TL KARŞILIĞI
İŞ BANKASI	GYO	03.03.2023	05.06.2023	3.034.045,00	EUR	27,00%	20,0597	60.862.032,49
İŞ BANKASI	GYO	03.03.2023	05.06.2023	2.682.608,00	USD	27,00%	18,9064	50.718.459,89
İŞ BANKASI	GYO	15.02.2023	18.05.2023	3.000.000,00	USD	25,50%	18,8627	56.588.100,00
GARANTİ	GYO	14.02.2023	16.05.2023	1.000.000,00	USD	24,75%	18,8590	18.859.000,00
QNB	GYO	15.02.2023	18.05.2023	1.027.419,07	USD	12,00%	18,8661	19.383.390,92
								206.410.983,29

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 6 –FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli banka kredileri	187.504.265	231.076.972
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	315.781.031	518.703.193
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	33.123.912	33.388.982
	536.409.208	783.169.147
Uzun vadeli finansal borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Uzun vadeli banka kredileri	1.579.312.081	1.541.714.315
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	84.705.279	92.518.795
	1.664.017.360	1.634.233.110

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli banka kredileri	31.03.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	415.001.878	633.728.244
ABD\$ Banka kredileri	--	--
AVRO Banka kredileri	4.243.967	88.283.418
	503.285.296	749.780.165
Uzun vadeli banka kredileri	31.03.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	1.471.590.720	1.438.483.653
ABD\$ Banka kredileri	--	--
AVRO Banka kredileri	5.178.389	107.721.361
	1.579.312.081	1.541.714.315

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 ay içerisinde ödenecekler	187.504.265	231.076.972
4-12 ay içerisinde ödenecekler	315.781.031	442.665.208
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.579.312.081	1.617.752.300
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	0	0
	2.082.597.377	2.291.494.480

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli finansal kiralama borçları	31.03.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	14.807.736	12.730.920
AVRO Banka kredileri	880.496	1.036.276
	33.123.912	33.388.982

Uzun vadeli finansal kiralama borçları	31.03.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	77.413.132	81.786.397
AVRO Banka kredileri	350.548	538.372
	84.705.279	92.518.795

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 ay içerisinde ödenecekler	0	0
4-12 ay içerisinde ödenecekler	33.123.912	33.388.982
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	84.705.279	92.518.795
	117.829.191	125.907.777

Finansal borçların etkin faiz (iç verim oranı)* oranları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
TL Banka kredileri	% 7,84 - % 27,96	% 7,84 - % 27,96
ABD\$ Banka kredileri	--	--
AVRO Banka kredileri	% 4,38 - % 5,48	% 4,38 - % 5,48

* **İç verim oranı;** bir projedeki nakit girişlerin bugünkü değerini nakit çıkışların bugünkü değerine eşitleyen orandır. Dolayısıyla banka kredileri ve finansal kiralama yükümlülükleri için açıklanan iç verim oranı, kredi ve finansal kiralamada kullanılan faiz oranını ifade etmemektedir.

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Cari Oran	114%	112%
Hazır Değerler Oranı	67%	80%
Finansal Kaldıraç Oranı	16%	17%
Finansman Oranı	536%	497%

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

	31.03.2023	31.12.2022
Ticari alacaklar		
-Grup dışı ticari alacaklar	23.019.604	28.912.454
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 4)	144.433.771	47.773.066
Alacak senetleri	151.886.554	5.139.874
-İlişkili kuruluşlardan alacak senetleri (*)	0	151.645.482
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(19.987.413)	(11.287.926)
Şüpheli ticari alacaklar	8.268.688	8.268.688
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(8.134.812)	(8.134.812)
	299.486.393	222.316.826

Şirket sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2022
01 Ocak	8.134.812	7.690.958
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	0	527.319
Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 22)	0	(83.465)
Dönem sonu	8.134.812	8.134.812

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	39.210.229	36.052.861
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 4)	--	--
Borç senetleri	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(1.606.293)	(1.153.213)
	37.603.936	34.899.648

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	555.329	540.552
İlişkili kuruluşlardan diğer alacaklar (Dipnot 4)	--	--
Şüpheli diğer alacaklar	--	--
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	--	--
Diğer	1.551.114	1.573.914
	2.106.443	2.114.467

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	916.770	1.671.270
Ödenecek vergi ve fonlar	32.074.842	22.516.979
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 4)	12.900.888	8.810.888
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	20.389.167	97.656
Diğer	3.162	2.045.441
	66.284.829	35.142.234

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 4)	--	--
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	--	1.280.603
	--	1.280.603

(*) 31.12.2023 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023		31.12.2022	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	90.747.654	50,00	80.529.041	50,00
Reysaş Turizm (**)	--	--	--	--
	90.747.654		80.529.041	

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket kalan hisselerin tamamını (%65,79) satın almak için karar almıştır. CPATURK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2017 tarihli değerleme raporunda Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti'nin değeri 32.553.134 TL olarak belirlenmiştir. Şirket söz konusu değerleme raporunu esas alarak 31.12.2017 tarihi itibarıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti'nin hisselerinin %65,79'una isabet eden kısmı 21.416.710 TL bedelle satın almıştır.

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
1 Ocak Bakiyesi	80.529.041	72.619.858
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	10.218.613	6.660.093
İştirakin maddi duran varlık değerlemesinden pay	--	--
Toplam	90.747.654	80.529.041

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	31 Mart 2023		
			Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	200.183.512	36.708.478	163.475.034	7.637.605	11.786.941
Reysaş Turizm	--	--	--	--	--
Rey Otel	9.854.162	10.919.449	(1.065.287)	13.236.916	(581.121)

	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	31 Mart 2022		
			Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	180.254.061	36.069.101	144.184.960	3.496.737	3.082.911
Reysaş Turizm	67.347.404	5.187.448	62.159.955	304.543	(582.310)
Rey Otel	6.231.937	16.473.322	(10.241.386)	5.754.616	(886.224)

	31.03.2023	31.12.2022
Arı Lojistik	Tutarı	Tutarı
Toplam Varlıkları	200.183.512	194.345.894
Toplam Yükümlülükleri	(36.708.478)	(33.287.812)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Net Varlıkları	163.475.034	161.058.082
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	81.737.517	80.529.041

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 itibariyle Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2022
1 Ocak Bakiyesi	80.529.041	76.978.147
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	1.208.476	3.550.894
İştirakin maddi duran varlık değerlemesinden pay	--	--
Toplam	81.737.517	80.529.041

	31.03.2023 Tutarı	31.12.2022 Tutarı
Reysaş Turizm		
Toplam Varlıkları	--	64.343.433
Toplam Yükümlülükleri	--	(6.024.458)
Net Varlıkları	--	58.318.975

Rey Otel		
Toplam Varlıkları	9.854.162	8.140.753
Toplam Yükümlülükleri	(10.919.449)	(8.287.147)
Net Varlıkları	(1.065.287)	(146.394)
GYO'nun Reysaş Turizmdeki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%100)	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Reysaş Turizm'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2022
1 Ocak Bakiyesi	--	--
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	--	--
Toplam	--	--

Reysaş Turizm'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Rey Otel'in özkaynaktan pay verme yöntemine göre muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan kar (zarar) Rey Turizm'deki iştirak bedeline yansıtılmıştır.

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.451.902.000	13.445.235.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		
Toplam	13.451.902.000	13.445.235.000

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanlı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler Pazar Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 2.381.079.725 TL'dir (31 Aralık 2022: 1.294.888.553 TL).

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	31.03.2023
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	50.000.000	--	107.875.000	157.875.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	19.000.000	--	25.925.000	44.925.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	4.250.000	--	8.364.000	12.614.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	4.750.000	--	9.585.000	14.335.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	20.000.000	--	33.219.000	53.219.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	9.000.000	--	(9.000.000)	--
Düzce	Merkez	Darıcı	9.250.000	--	5.630.000	14.880.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	7.800.000	--	20.034.000	27.834.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	5.750.000	--	9.878.000	15.628.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	27.000.000	--	46.331.000	73.331.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	99.000.000	--	191.501.000	290.501.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.840.000	--	3.213.000	5.053.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	5.300.000	--	17.446.000	22.746.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	16.000.000	--	(16.000.000)	--
Ankara	Sincan	Yeni cimşit	16.500.000	--	93.188.000	109.688.000
İstanbul	Sancaktepe	1975 parsel	--	219.417.000	--	219.417.000
Adana	Sarıçam	Sarıçam	--	64.501.000	--	64.501.000
İzmir	Bayındır	2 parsel	--	20.734.000	--	20.734.000
İzmir	Bayındır	1-2-3 parsel	--	13.925.000	--	13.925.000
Adana	Sarıçam	1830-1831	--	6.645.000	--	6.645.000
İzmir	Torbalı	211 ada 5 parsel	--	73.545.000	--	73.545.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	--	9.300.000	12.010.000	21.310.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	--	4.800.000	2.276.000	7.076.000
Bartın	Merkez	Balamba	--	3.800.000	5.635.000	9.435.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	--	1.230.000	3.577.000	4.807.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	--	1.300.000	969.000	2.269.000
İstanbul	Turna	Orhanlı	--	11.317.000	--	11.317.000
Adana	Sarıçam	Suluca 1902 parsel	--	4.720.000	--	4.720.000
Toplam			295.440.000	435.234.000	571.656.000	1.302.330.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	31.12.2022
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	50.000.000	--	107.875.000	157.875.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	19.000.000	--	25.925.000	44.925.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	4.250.000	--	8.364.000	12.614.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	4.750.000	--	9.585.000	14.335.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	20.000.000	--	33.219.000	53.219.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	9.000.000	--	(9.000.000)	--
Düzce	Merkez	Darıcı	9.250.000	--	5.630.000	14.880.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	7.800.000	--	20.034.000	27.834.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	5.750.000	--	9.878.000	15.628.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	15.000.000	--	17.533.000	32.533.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	27.000.000	--	46.331.000	73.331.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	99.000.000	--	191.501.000	290.501.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.840.000	--	3.213.000	5.053.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	5.300.000	--	17.446.000	22.746.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	16.000.000	--	(16.000.000)	--
Ankara	Sincan	Yeni cimşit	16.500.000	--	93.188.000	109.688.000
İstanbul	Sancaktepe	1975 parsel	--	219.417.000	--	219.417.000
Adana	Sarıçam	Sarıçam	--	64.501.000	--	64.501.000
İzmir	Bayındır	2 parsel	--	20.734.000	--	20.734.000
İzmir	Bayındır	1-2-3 parsel	--	13.925.000	--	13.925.000
Adana	Sarıçam	1830-1831	--	6.645.000	--	6.645.000
İzmir	Torbalı	211 ada 5 parsel	--	73.545.000	--	73.545.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	--	9.300.000	12.010.000	21.310.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	--	4.800.000	2.276.000	7.076.000
Bartın	Merkez	Balamba	--	3.800.000	5.635.000	9.435.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	--	1.230.000	3.577.000	4.807.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	--	1.300.000	969.000	2.269.000
İstanbul	Turna	Orhanlı	--	11.317.000	--	11.317.000
Adana	Sarıçam	Suluca 1902 parsel	--	4.720.000	--	4.720.000
Toplam			310.440.000	435.234.000	589.189.000	1.334.863.000

(*) 30.12.2020 tarih ve 608 numaralı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Mahallesi 379 Ada 7 Parsel üzerinde bulunan 9.364,62 m2'lik ortak mülkiyetli arsa 9.488.566 TL bedel ile peşin olarak satın alınmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2022	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31.03.2023
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	36.700.000	--	--	61.137.000	97.837.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	46.040.000	--	--	67.471.000	113.511.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	33.030.000	--	--	66.090.000	99.120.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	14.215.000	--	--	32.880.000	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	8.600.000	--	--	10.698.000	19.298.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	17.750.000	--	--	29.216.000	46.966.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	125.000.000	--	--	189.793.000	314.793.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	232.000.000	--	--	307.909.000	539.909.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	40.300.000	--	--	72.401.000	112.701.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	66.000.000	--	--	208.187.000	274.187.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	124.865.000	--	--	174.811.000	299.676.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	340.000.000	--	--	476.696.000	816.696.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	51.000.000	--	--	91.148.000	142.148.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	128.000.000	--	--	216.658.000	344.658.000
Ordu	Ünye	Yüceler	24.250.000	--	--	32.204.000	56.454.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	8.315.000	--	--	9.541.000	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütlü	10.075.000	--	--	15.017.000	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	24.107.000	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	38.000.000	--	--	51.615.000	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	34.502.000	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	15.422.000	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	45.703.000	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	300.000.000	--	--	415.717.000	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	43.500.000	--	--	93.141.000	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	22.050.000	--	--	37.211.000	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	39.000.000	--	--	33.233.000	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	23.690.000	--	--	39.593.000	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	85.702.000	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	27.500.000	--	--	72.746.000	100.246.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	160.000.000	--	--	188.137.000	348.137.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	29.500.000	--	--	50.234.000	79.734.000
İzmir	Menderes	Görece-3	45.000.000	--	--	118.747.000	163.747.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	23.000.000	--	--	36.560.000	59.560.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	44.500.000	--	--	76.640.000	121.140.000
Adana	Sarıçam	Suluca	41.000.000	--	--	61.781.000	102.781.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	250.000.000	--	--	307.378.000	557.378.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	166.000.000	--	--	19.816.000	185.816.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	44.000.000	--	--	37.933.000	81.933.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	240.000.000	--	--	323.160.000	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	100.500.000	--	--	269.920.000	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	294.000.000	--	--	408.974.000	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	600.000.000	--	--	660.172.000	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	147.500.000	--	--	242.233.000	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	85.000.000	--	--	152.742.000	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	39.000.000	--	--	94.464.000	133.464.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	9.300.000	--	--	(9.300.000)	--
Karabük	Merkez	Çerçiler	4.800.000	--	--	(4.800.000)	--
Bartın	Merkez	Balamba	3.800.000	--	--	(3.800.000)	--
Kastamonu	Tosya	Dilkütaş	1.230.000	--	--	(1.230.000)	--
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.300.000	--	--	(1.300.000)	--
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	118.000.000	--	--	201.071.000	319.071.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	77.000.000	--	--	267.965.000	344.965.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	--	238.914.000	--	--	238.914.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca-2	--	119.164.000	--	--	119.164.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-13	--	143.563.000	--	--	143.563.000
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	--	53.063.000	--	--	53.063.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-35	--	209.070.500	--	--	209.070.500
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-17	--	43.598.500	--	--	43.598.500
Sakarya	Arifiye	Karaabdiler	--	251.861.000	--	--	251.861.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	--	120.622.000	--	--	120.622.000
İstanbul	Beşiktaş	Zincirlikuyu Caddesi	--	37.600.000	--	1.600.000	39.200.000
Toplam			4.422.470.000	1.217.456.000	0	6.509.646.000	12.149.572.000
Toplam Arsa ve Binalar			4.732.910.000	1.652.690.000	--	7.066.302.000	13.451.902.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2022
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	36.700.000	--	--	61.137.000	97.837.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	46.040.000	--	--	67.471.000	113.511.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	33.030.000	--	--	66.090.000	99.120.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	14.215.000	--	--	32.880.000	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	8.600.000	--	--	10.698.000	19.298.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	17.750.000	--	--	29.216.000	46.966.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	125.000.000	--	--	189.793.000	314.793.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	232.000.000	--	--	307.909.000	539.909.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	40.300.000	--	--	72.401.000	112.701.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	66.000.000	--	--	208.187.000	274.187.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	124.865.000	--	--	174.811.000	299.676.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	340.000.000	--	--	476.696.000	816.696.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	51.000.000	--	--	91.148.000	142.148.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	128.000.000	--	--	216.658.000	344.658.000
Ordu	Ünye	Yüceler	24.250.000	--	--	32.204.000	56.454.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	8.315.000	--	--	9.541.000	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütlü	10.075.000	--	--	15.017.000	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	24.107.000	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	38.000.000	--	--	51.615.000	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	34.502.000	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	15.422.000	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	45.703.000	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	300.000.000	--	--	415.717.000	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	43.500.000	--	--	93.141.000	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	22.050.000	--	--	37.211.000	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	39.000.000	--	--	33.233.000	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	23.690.000	--	--	39.593.000	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	85.702.000	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	27.500.000	--	--	72.746.000	100.246.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	160.000.000	--	--	188.137.000	348.137.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	29.500.000	--	--	50.234.000	79.734.000
İzmir	Menderes	Görece-3	45.000.000	--	--	118.747.000	163.747.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	23.000.000	--	--	36.560.000	59.560.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	44.500.000	--	--	76.640.000	121.140.000
Adana	Sarıçam	Suluca	41.000.000	--	--	61.781.000	102.781.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	250.000.000	--	--	307.378.000	557.378.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	166.000.000	--	--	19.816.000	185.816.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	44.000.000	--	--	37.933.000	81.933.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	240.000.000	--	--	323.160.000	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	100.500.000	--	--	269.920.000	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	294.000.000	--	--	408.974.000	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	600.000.000	--	--	660.172.000	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	147.500.000	--	--	242.233.000	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	85.000.000	--	--	152.742.000	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	39.000.000	--	--	94.464.000	133.464.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	9.300.000	--	--	(9.300.000)	--
Karabük	Merkez	Çerçiler	4.800.000	--	--	(4.800.000)	--
Bartın	Merkez	Balamba	3.800.000	--	--	(3.800.000)	--
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	1.230.000	--	--	(1.230.000)	--
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.300.000	--	--	(1.300.000)	--
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	118.000.000	--	--	201.071.000	319.071.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	77.000.000	--	--	267.965.000	344.965.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	--	238.914.000	--	--	238.914.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca-2	--	119.164.000	--	--	119.164.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-13	--	143.563.000	--	--	143.563.000
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	--	53.063.000	--	--	53.063.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-35	--	209.070.500	--	--	209.070.500
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-17	--	43.598.500	--	--	43.598.500
Sakarya	Arifiye	Karaabdiler	--	251.861.000	--	--	251.861.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	--	120.622.000	--	--	120.622.000
Toplam			4.422.470.000	1.179.856.000	--	6.508.046.000	12.110.372.000
Toplam Arsa ve Binalar			4.732.910.000	1.615.090.000	--	7.097.235.000	13.445.235.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket, yatırım amaçlı binalarını kiraya vererek 195.139.695 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 510.845.203 TL) (Dipnot 19).

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	31.12.2022	Girişler	Sınıflama(-)	31.03.2023
Arazi ve Arsalar	3.406.532	0	(3.406.532)	0
Binalar	20.731.606	0	(20.731.606)	0
Tesis, makine ve cihazlar	236.627.746	85.483.912	0	322.111.658
Demirbaşlar	26.059.589	7.149.408	0	33.208.997
Maliyet Değeri	286.825.473			355.320.655
Tesis, makine ve cihazlar	65.417.637	0	(40.516.568)	24.901.069
Demirbaşlar	3.485.186	2.213.839	0	5.699.025
Birikmiş Amortismanlar (-)	68.902.823			30.600.094
Net Defter Değeri	217.922.649			324.720.561

	31.12.2021	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	0	3.406.532		3.406.532
Binalar	0	20.731.606	0	20.731.606
Tesis, makine ve cihazlar	48.323.768	69.905.487	0	118.229.255
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	56.883.524	61.514.967	0	118.398.491
Demirbaşlar	7.853.703	18.205.886	0	26.059.589
Maliyet Değeri	113.060.995	173.764.478	0	286.825.473
Tesis, makine ve cihazlar	11.811.509	29.584.426	0	41.395.935
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	17.427.669	6.594.033	0	24.021.702
Demirbaşlar	1.342.393	2.142.793	0	3.485.186
Birikmiş Amortismanlar (-)	30.581.571	38.321.252	0	68.902.823
Net Defter Değeri	82.479.424			217.922.649

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – STOKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Arsa stokları	42.681.386	42.681.386
	42.681.386	42.681.386

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m² ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m² konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2022 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %52 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

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

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

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

Söz konusu konut imarlı arsaların değerleme raporları 2023 yılında Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 31 Mart 2023 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 150.760.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 150.760.000 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Dava gider karşılıkları (*)	4.038.053	4.038.053
	4.038.053	4.038.053

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam dava karşılığı 8.462.734 TL (31 Aralık 2022: 8.675.171 TL)'dir. Şirket lehine açılmış dava 42 adet olup söz konusu davaların tamamı için karşılık ayrılmıştır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine olan 80 adet dava için taraflar arasında karşılıklı olarak devam eden davalar mevcut olup yargılama süreci devam etmektedir. Söz konusu davalar için net bir risk belirlenmesi yapılamaması nedeniyle karşılık ayrılmamıştır.

DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER

a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	31.03.2023	31.12.2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	4.921.801.710	5.001.165.825
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	4.921.801.710	5.001.165.825
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı		

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.03.2023
İpotek	TL		4.886.000.000
İpotek	ABD\$	--	--
İpotek	AVRO	--	--
Teminat mektubu	TL		35.801.710
Toplam			4.921.801.710

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2022
İpotek	TL		4.984.500.000
İpotek	ABD\$	--	--
İpotek	AVRO	--	--
Teminat mektubu	TL		16.665.825
Toplam			5.001.165.825

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.03.2023
Teminat mektubu	TL		16.665.826
Teminat senedi	TL		8.315.423
Teminat senedi	ABD\$		2.815.228
Teminat senedi	AVRO		457.646
Toplam			28.254.123

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2022
Teminat mektubu	TL		16.665.826
Teminat senedi	TL		8.315.422
Teminat çeki	ABD\$	147.040	2.749.398
Teminat senedi	AVRO	22.000	438.568
Toplam			28.169.214

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR****a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31.03.2023	31.12.2022
Personele borçlar	861.363	105.327
Ödenecek SGK prim borçları	--	120.223
Diğer Çeşitli Borçlar(*)	3.162	--
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	98.331	195.626
	1.065.015	421.176

(*) Garanti Emeklilik ve Hayat Anonim Şirketi’nin tutarıdır.

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 19.982,83 TL/yıl ve 15.371,40 TL/yıl)’dır.

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

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

	31.03.2023	31.12.2022
İskonto oranı	%23,00	%23,00
Beklenen ücret / limit artışları	%22,00	%22,00
İskonto oranı	%0,82	%0,82

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan tam 19.982,83 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	601.855	312.587
Cari dönem hizmet maliyeti	(169.317)	19.308
Faiz maliyeti	(1.292)	13.134
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(37.594)	256.826
Dönem sonu	393.652	601.855

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Satışların maliyeti	208.202	289.267
	208.202	289.267

DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	31.03.2023	31.12.2022
Stok alımı için verilen sipariş avansları	--	3.245.360
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Dipnot 4)	--	2.819.173
Gelecek aylara ait giderler	--	13.220.327
	--	19.284.860

Uzun vade	31.03.2023	31.12.2022
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	15.914.768	88.050.892
Gelecek yıllara ait giderler	114.948	73.801
	16.029.716	88.124.693

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.03.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları	336.250	424.928
Gelecek Aylara Ait Gelirler	--	--
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	--	--
	336.250	424.928

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31.03.2023	31.12.2022
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	57.000	13.250
Gelecek yıllara ait gelirler	--	--
	57.000	13.250

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Devreden KDV	0	3.057.486
	0	3.057.486

DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 500.000.000 TL (31 Aralık 2022: 500.000.000 TL)'dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 500.000.000 adet (31 Aralık 2022: 500.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır. Şirket'in ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>Ortaklık Payı (%)</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>Ortaklık Payı (%)</u>
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981,05	61,94	309.718.981,05	61,94
Egemen Döven	40.850.000,49	8,17	40.850.000,49	8,17
Diğer	149.431.018,46	29,89	149.431.018,46	29,89
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Geri alınmış paylar

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.03.2023	31.12.2022
Yeniden değerlendirme artış/(azalışları)	89.752.887	92.415.234
	89.752.887	92.415.234

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

	31.03.2023	31.12.2022
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	3.308.346	1.429.297
	3.308.346	1.429.297

TMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19’un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	31.03.2023	31.12.2022
Olağanüstü yedekler	--	--
Geçmiş yıl kar / (zararları)	11.606.912.083	3.292.441.078
	11.606.912.083	3.292.441.078

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	31.03.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri (*)	0	3.052.439
	6.516.173	9.568.612

(*) Şirket’in geri aldığı hisse senetleri için 6102 Sayılı T.T.K.’nın 520.maddesi gereği ve SPK’nın 2-22,1 sayılı Geri Alım Payları Tebliği 20.madde uyarınca değerini taşıyan tutarda yedek akçe ayrılmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
<i>Satışlar</i>		
Kiralama gelirleri	200.072.083	106.124.330
Diğer gelirler	4.472.109	2.899.522
Satıştan iadeler	(1.027.920)	(1.994.983)
Net Satışlar	203.516.271	107.028.870
<i>Maliyet</i>		
Sigorta giderleri	(1.749.100)	0
Amortisman ve itfa giderleri	(14.168.632)	(10.297.296)
Bakım onarım giderleri	(3.814.090)	(1.875.941)
Elektrik giderleri	(5.163.002)	(8.068.582)
Vergi ve harçlar	(7.381.602)	(6.115.106)
Expertiz giderleri	(41.271)	0
Diğer	(2.883.765)	(1.309.062)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(35.201.462)	(27.665.987)
Brüt Kar	168.314.809	79.362.884

DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	1.612.610	558.117
Danışmanlık ve denetim giderleri	235.231	179.375
Elektrik ve su giderleri	49.790	83.255
Vergi ve harçlar	237.530	37.454
SPK kayıt giderleri	191.917	93.757
Bakım Onarım Giderleri	43.795	--
Sigorta Giderleri	391.853	1.120.810
Kıdem ve İzin Giderleri	454.268	154.708
Diğer	333.599	15.315
	3.550.593	2.242.790

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları (Dipnot 7)	--	16.434
Fatura edilecek gelirler	--	--
Ertelenmiş finansman gelirleri	453.080	117.297
Kambiyo karları	21.070.914	10.692.395
Sigorta hasar gelirleri	--	--
Diğer	--	--
	21.523.994	10.826.126

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları (Dipnot 7)	--	(3.650.166)
Dava gider karşılığı	--	--
Fatura edilecek giderler	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri	(8.699.487)	(1.617.920)
Kambiyo zararları	--	--
Bağış ve yardımlar	--	--
Sat geri kirala dönem gideri	--	--
Kanunen kabul edilmeyen giderler	--	--
Diğer	(448.668)	(5.704.682)
	(9.148.155)	(10.972.768)

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Sabit kıymet satış geliri	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı (***)	--	1.541.456
	--	1.541.456

(***) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerine ait detay Dipnot 10’da gösterilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 23 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)**

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Faiz Gelirleri	23.189.783	8.203.183
Kambiyo karları	12.733.599	35.301.920
	35.923.381	43.505.104
	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Banka komisyonları	--	--
Faiz giderleri	(98.368.027)	(54.474.926)
Kambiyo zararları	(21.327.271)	(57.901.021)
Diğer	--	--
	(119.695.298)	(112.375.947)

DİPNOT 24 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	104.838.496	15.071.366
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	0,2098	(0,0301)

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Sermaye Risk Yönetimi**

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

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Şirket sermayeyi finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama borçlarını, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

2022 yılında Şirketin stratejisi, 2020’den beri değişmemekte olup, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Toplam Finansal Borçlar	2.200.426.569	2.417.402.257
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(437.704.884)	(687.595.006)
Net Borç	1.762.721.685	1.729.807.251
Toplam Özkaynak	12.388.787.663	12.285.295.078
Net Borç/ Özsermaye Oranı	%14	%14

Önemli Muhasebe Politikaları

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

Kredi riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.03.2023						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	144.433.771	155.052.621	--	--	437.704.884	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	144.433.771	155.052.621	--	--	437.704.884	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.268.688	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.134.812)	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	199.418.548	22.898.278	--	--	687.595.006	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	199.418.548	22.898.278	--	--	687.595.006	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.268.688	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.134.812)	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Likidite riski

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

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	2.082.597.377	2.082.597.377	187.504.265	315.781.031	1.579.312.081	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	2.082.597.377	2.082.597.377	--	33.123.912	84.705.279	--	--

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	37.603.936	37.603.936	--	37.603.936	--	--	--
Diğer borçlar	66.284.829	66.284.829	53.383.941	12.900.888	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	2.291.494.480	2.291.494.480	231.076.972	442.665.208	1.617.752.300	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	125.907.777	125.907.777	--	33.388.982	92.518.795	--	--

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	34.899.648	34.899.648	--	34.899.648	--	--	--
Diğer borçlar	35.142.234	35.142.234	26.331.346	8.810.888	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Döviz cinsinden varlıklar	268.399.736	243.643.953
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(263.905.797)	(295.660.424)
Net kısa pozisyon	4.493.940	(52.016.471)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.03.2023		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	1.776.086	-	85.380
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	266.623.650	7.711.489	5.719.590
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	268.399.736	7.711.489	5.804.970
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	268.399.736	7.711.489	5.804.970
10. Ticari Borçlar	34.290.054	1.731.323	54.905
11. Finansal Yükümlülükler	104.427.243	-	5.020.034
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	138.717.297	1.731.323	5.074.939
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	119.481.559	-	5.743.726
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.706.940	-	274.344
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	125.188.499	-	6.018.070
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	263.905.797	1.731.323	11.093.009
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	--	--	--
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	--	--	--
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	4.493.940	5.980.167	-5.288.040
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	4.493.940	5.980.167	-5.288.040
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2022		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	12.625.277	675.209	1
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	231.018.676	7.368.120	4.677.593
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	243.643.953	8.043.329	4.677.594
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	243.643.953	8.043.329	4.677.594
10. Ticari Borçlar	26.613.057	1.421.320	1.845
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	26.613.057	1.421.320	1.845
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	253.736.551	-	12.728.258
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	15.310.815	-	768.041
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	269.047.366	-	13.496.299
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	295.660.424	1.421.320	13.498.144
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	- 52.016.471	6.622.009	- 8.820.550
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	- 52.016.471	6.622.009	- 8.820.550
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	--	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.03.2023				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	11.181.895	-11.181.895		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	11.181.895	-11.181.895		
Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-10.541.654	10.541.654		
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-		
6- Avro Net Etki (4+5)	-10.541.654	10.541.654		
TOPLAM (3+6)				
	640.241	-640.241		

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2022				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.382.031	(12.382.031)	12.382.031	(12.382.031)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	12.382.031	(12.382.031)	12.382.031	(12.382.031)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.583.678)	17.583.678	(17.583.678)	17.583.678
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(17.583.678)	17.583.678	(17.583.678)	17.583.678
TOPLAM (3+6)	(5.201.647)	5.201.647	(5.201.647)	5.201.647

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

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31.03.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	363.985.157	288.841.518
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		1.095.426.569	1.008.102.972
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar			
Vadeye kadar elde tutulan varlıklar			
Finansal yükümlülükler		1.105.000.000	1.156.000.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

31.03.2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.451.902.000		13.451.902.000	

31 Aralık 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.445.235.000	-	13.445.235.000	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Yoktur.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2023	Önceki Dönem (TL) 31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	437.704.884	687.595.006
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	13.494.583.386	13.487.916.386
C	İştirakler	Md.24/(b)	90.747.654	80.529.041
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	0
	Diğer Varlıklar		642.997.481	552.972.995
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.666.033.405	14.809.013.428
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.082.597.377	2.291.494.480
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	117.829.191	125.907.777
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	12.900.888	8.810.888
İ	Özkaynaklar	Md.31	12.352.359.092	12.285.295.078
	Diğer Kaynaklar		100.346.857	97.505.205
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.666.033.405	14.809.013.428

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2023	Önceki Dönem (TL) 31.12.2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	437.704.884	687.595.006
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	81.737.517	72.092.480
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	35.801.710	16.665.825
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31.03.2023	Önceki Dönem 31.12.2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	92,01%	91,08%	
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,60%	5,19%	
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,56%	0,49%	
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	18,21%	19,88%	
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,98%	4,64%	
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	