

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**1 OCAK 2020 – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-65
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	26
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	26
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	27
NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27
NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	29
NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR	30
NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	33
NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR.....	33
NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	34
NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	34
NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR	34
NOT 16 – STOKLAR	35
NOT 17 - CANLI VARLIKLAR	35
NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	36
NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	37
NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	37
NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	37
NOT 22 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DİĞER DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	38
NOT 24 - TAAHHÜTLER.....	41
NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	42
NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	44
NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	50
NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	50
NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR.....	51
NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	53
NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	54
NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)	54
NOT 33 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	55
NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	55
NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)	55
NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ.....	55
NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-).....	56
NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER.....	56
NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	56
NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ	56
NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	56
NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR	63
NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR	65
NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	65

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 ve 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar		107.245.172	61.789.499
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	64.371.799	43.137.369
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar		24.134.582	11.068.008
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.641.932	798.242
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	14.492.650	10.269.766
Diğer Alacaklar		1.166.556	806.269
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	395.037
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	1.166.556	411.232
Stoklar	16	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		16.451.877	6.157.591
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	13.000	151.649
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	16.438.877	6.005.942
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	1.119.951	620.262
Diğer Dönen Varlıklar		407	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	22	407	-
Duran Varlıklar		2.736.052.248	2.730.989.550
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	-	-
Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	-	-
Stoklar	16	56.897.916	56.897.916
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	25	75.451.315	73.590.494
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	2.455.783.839	2.461.557.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	92.803.524	91.243.823
Maddi Duran Varlıklar	27	54.517.615	46.249.021
-Tesis, Makine ve Cihazlar	27	53.280.291	45.401.318
-Mobilya ve Demirbaşlar	27	1.237.324	847.703
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	28	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		598.039	1.451.296
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	598.039	1.451.296
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar	21	-	-
Diğer Duran Varlıklar	22	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		2.843.297.420	2.792.779.049

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
30 EYLÜL 2020 ve 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Not	Cari Dönem 30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		466.297.868	463.022.265
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	439.502.020	431.941.935
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		439.502.020	431.941.935
--Banka Kredileri (KV)	9	392.422.975	399.893.132
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (KV)	9	47.079.045	32.048.803
Ticari Borçlar		12.666.806	13.452.072
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	7.801.661	8.271.471
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	4.865.145	5.180.601
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	52.609	56.647
Diğer Borçlar		9.745.324	14.244.924
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	4.531.889
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	9.745.324	9.713.035
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.068.813	1.062.946
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	1.068.813	1.062.946
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	39	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.262.296	2.263.741
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	23	13.413	10.386
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	3.248.883	2.253.355
Uzun Vadeli Yükümlülükler		751.747.052	631.221.484
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	751.475.686	630.208.791
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		751.475.686	630.208.791
--Banka Kredileri	9	711.648.934	590.568.151
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	9	39.826.752	39.640.640
Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar		-	130.540
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	-	130.540
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		204.761	779.296
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	204.761	779.296
Uzun Vadeli Karşılıklar		66.605	102.857
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	23	66.605	102.857
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	39	-	-
ÖZKAYNAKLAR		1.625.252.500	1.698.535.300
Ödenmiş Sermaye	29	246.000.001	246.000.001
Geri Alınmış Paylar (-)	29	(1.047.230)	(1.047.230)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		89.740.657	89.690.273
--Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	29	89.740.657	89.690.273
---Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	29	89.752.887	89.752.887
---Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	(12.230)	(62.614)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.563.403	7.563.403
--Yasal Yedekler	29	6.516.173	6.516.173
--Geri Alınan Hsisse Senetlerinin Yedekleri	29	1.047.230	1.047.230
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29	1.356.328.853	807.622.002
Net Dönem Karı veya Zararı		(73.333.184)	548.706.851
TOPLAM KAYNAKLAR		2.843.297.420	2.792.779.049

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 VE 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade dılmıştır).

Kar Ve Zarar Tablosu	Not	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Sürdürülen Faaliyetler					
Hasılat	30	192.807.809	163.700.870	67.470.849	55.697.363
Satışların Maliyeti (-)	30	(20.571.145)	(19.992.303)	(5.670.907)	(1.284.990)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		172.236.664	143.708.567	61.799.942	54.412.373
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(1.811.472)	(1.352.944)	(886.504)	(420.942)
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	31	-	-	-	-
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	31	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	4.108.616	7.259.817	2.518.636	346.839
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	(16.265.213)	(13.324.074)	(10.944.378)	(5.115.049)
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)		158.268.595	136.291.366	52.487.696	49.223.221
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	-	42.000	-	42.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	35	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar Paylar	25	1.860.821	5.177.791	1.083.532	760.287
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		160.129.416	141.511.157	53.571.228	50.025.508
Finansman Gelirleri	36	14.646.778	42.240.364	7.086.869	29.050.711
Finansman Giderleri (-)	37	(248.109.378)	(156.778.727)	(98.675.991)	(33.537.336)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		(73.333.184)	26.972.794	(38.017.894)	45.538.883
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		-	-	-	-
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	39	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	39	-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		(73.333.184)	26.972.794	(38.017.894)	45.538.883
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı (-)		-	-	-	-
Dönem Kârı/Zararı		(73.333.184)	26.972.794	(38.017.894)	45.538.883
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	40	(0,2981)	0,1096	(0,1545)	0,1851
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		(73.333.184)	26.972.794	(38.017.894)	45.538.883
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(12.230)	(53.007)	28.193	15.945
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	29	-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	(12.230)	(53.007)	28.193	15.945
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi		-	-	-	-
Kâr Veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider	-	(12.230)	(53.007)	28.193	15.945
Toplam Kapsamlı Gelir	-	(73.345.414)	26.919.787	(37.989.701)	45.554.828

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 ve 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU***(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).*

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı /Zararı (-)	
01 Ocak 2019 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(33.446)	7.563.403	595.513.321	212.108.681	1.149.857.617
Sermaye Artırımı									
Transferler		-	-	-	-	-	212.108.681	(212.108.681)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(19.561)	-	-	26.972.794	26.953.233
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Değer Artış Fonu		-	-	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2019 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(53.007)	7.563.403	807.622.002	26.972.794	1.176.810.850
01 Ocak 2020 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(62.614)	7.563.403	807.622.002	548.706.851	1.698.535.300
Transferler		-	-	-	-	-	548.706.851	(548.706.851)	-
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					50.384			(73.333.184)	(73.282.800)
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Değer Artış Fonu		-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2020 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(12.230)	7.563.403	1.356.328.853	(73.333.184)	1.625.252.500

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
30 EYLÜL 2020 ve 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2019
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	Not		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(93.529.460)	119.004.848
Dönem Karı (Zararı)		(73.333.184)	26.972.794
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(73.333.184)	26.972.794
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		9.236.725	4.857.590
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	5.265.222	3.241.917
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	23	1.012.687	2.344
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	17.159	2.344
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		995.528	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	26-27	-	(42.000)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	26-27	-	(42.000)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	4.819.637	6.833.120
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	9	4.742.734	7.274.306
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	11	112.725	(38.764)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	11	(35.822)	(402.422)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltme	25	(1.860.821)	(5.177.791)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	25	(1.860.821)	(5.177.791)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(28.933.312)	86.513.426
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	144.793
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(13.030.752)	1.528.879
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(8.884.306)	(9.456.200)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	(4.146.446)	10.985.079
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(360.287)	147.285
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	395.037	(174)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	13	(755.324)	147.459
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	16	-	(31.728)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	18	(9.441.029)	8.359.938
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(897.991)	67.306.849
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(549.918)	61.971.303
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	(348.073)	5.335.546
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(4.038)	15.197
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.630.140)	3.692.692
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(4.531.889)	1.556.630
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	13	(98.251)	2.136.062
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	18	(568.668)	(2.560.889)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(407)	7.910.410
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	22	(407)	7.910.410
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(93.029.771)	118.343.810
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(499.689)	661.038
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(9.320.355)	(43.208.151)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		95.292	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	27	95.292	-
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(13.629.107)	(7.377.323)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	27	(13.629.107)	(7.377.323)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	-	400.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	26	4.213.460	(38.176.246)
Alınan temettüleri*	29	-	1.945.418
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		124.084.245	(85.609.976)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.055.070.483	399.889.923
Kredilerden Nakit Girişleri	9	1.006.700.529	316.514.231
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		48.369.954	83.375.692
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(930.986.238)	(485.499.899)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(896.878.851)	(391.800.455)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(34.107.387)	(93.699.444)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		21.234.430	(9.813.279)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	7	21.234.430	(9.813.279)
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	43.137.369	94.432.417
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu		64.371.799	84.619.138

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 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 (%61,47) Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. ("Reysaş Lojistik") olan Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

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

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

30 Eylül 2020 itibari ile Şirket'in halka açıklık oranı % 38,53 (31 Aralık 2019: % 38,53) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş'ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 8'dir. (31 Aralık 2019: 7 kişi)

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

Sermaye Yapısı	30 Eylül 2020	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2019	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94%	152.381.690	61,94%
Halka Açık Kısım*	93.618.300	38,06%	93.618.300	38,06%
Diğer	11	0,00%	11	0,00%
Ödenmiş Sermaye	246.000.001	100,00%	246.000.001	100,00%

* Halka açık olan payların % 7,14'ü Egemen Döven'e aittir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Kanunları ile T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ve ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar 2019 Yılı TMS Taksonomisine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "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 yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar ve TMS'ye Uygunluk Beyanı (devamı)

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 18 Mart 2005 tarihinde almış olduğu B.02.1.SPK.017/152-7642 sayılı kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanan 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standart ("UMS 29") uygulanmamıştır.

Netleştirme - Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

Raporlama Para Birimi

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Şirket yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri Türk Lirası'na çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kurundan değerlendirilmektedir.

Yabancı para cinsinden olan işlemlerin Türk Lirası'na çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde gelir/(gider) tablosuna yansıtılmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği

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

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Cari dönemde Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Uygulanan muhasebe politikalarında yakın gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

Şirket 2016 yılında muhasebe politikalarında değişikliğe giderek yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet ile ölçmekten vazgeçmiş ve gerçeğe uygun değeriyle ölçmeye başlamıştır.

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Cari dönemde muhasebe tahminlerinde hata olmamıştır.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.4.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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.

2.4.2. Finansal Varlıklar

Finansal araçlar, bir işletmenin finansal varlıklarını ve bir başka işletmenin finansal yükümlülüklerini veya sermaye araçlarını arttıran anlaşmalardır. Şirket, TFRS 9 uyarınca, 1 Ocak 2010'dan itibaren, finansal varlıklarını gerçeğe uygun değeri ve itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülenler olarak 2 kategoriye ayırmıştır. Bu sınıflandırma, finansal varlığın borç ya da sermaye yatırımı olup olmamasına göre değişir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bir finansal varlık, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığın sözleşme hükümlerinin belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açması koşulları birlikte sağlanırsa “itfa edilmiş maliyet üzerinden” sınıflanır. Finansal varlıkta saklı türevin içeriği, yatırımın nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmaması ve ayrı muhasebeleştirilmemesine göre dikkate alınmalıdır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve finansal riskten korunma ilişkisinin bir parçası olmayan bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç ve kayıplar, ilgili finansal varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılması ya da değer düşüklüğüne uğraması sonucunda etkin faiz metodu kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Yukarıdaki 2 kıstas sağlanmadığında borçlanma aracı “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak” sınıflanır. Şirket finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak ölçmektedir.

Düzenli olarak alıp-satılan finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım ya da satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkarılır.

İlk kayda alınması esnasında, Şirket finansal varlığı gerçeğe uygun değerden ölçer. Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen ve finansal riskten korunma ilişkisinin parçası olmayan bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç ve kayıplar, oluştukları dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket sadece yönetim modelinin değiştirilmesi durumunda, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflamak zorundadır.

Değer düşüklüğü

1 Ocak 2019 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9, “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirketin geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

2.4.3. Türev Araçlar

TMS 32 kapsamında finansal varlık ya da finansal yükümlülük tanımına uyan türev araçların TMS 39 (TFRS 9) hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilerek finansal durum tablosunda ayrıca sunulur.

2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

Finans sektörü faaliyetlerinden kaynaklanan, nakit ve nakit benzerleriyle finansal yatırımlar dışında kalan alacaklar burada gösterilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.5. Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler.

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardında yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım" ı uygulamayı tercih etmiştir.

1 Ocak 2019 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

2.4.6. Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde örnek formata uygun olarak gösterilir.

2.4.7. 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 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 muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

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

2.4.8. Canlı Varlıklar

TMS 41 kapsamındaki canlı varlıklar ile hasat anındaki tarımsal ürünler, tarımsal faaliyetle ilgili olmaları durumunda bu kalemde gösterilir. Bu kalem, sadece tarımsal faaliyette bulunan işletmeler tarafından kullanılır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.9. Peşin Ödenmiş Giderler

Genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılacak tutarlar bu kalemde gösterilir. Kalemin önemsiz olması durumunda ilgili tutarlar diğer dönen/duran varlıklar içinde sunulur.

2.4.10. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

TMS 12 Gelir Vergileri Standardı çerçevesinde, peşin ödenen ve indirim konusu yapılabilecek gelir üzerinden ödenecek çeşitli vergi ve fonlar gibi cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar bu kalemde gösterilir.

2.4.11. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirilecek KDV, diğer KDV, sayım ve tesellüm noksanları gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönen/duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

2.4.12. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar da, bunların ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulduğu andan itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu varlıkları ifade edecek şekilde isimlendirebilir.

2.4.13. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde gösterilir.

a) Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("İştirak"), 11.04.1986 tarihinde İstanbul'da kurulmuş ve tescil edilmiş bir sermaye şirketi olup esas faaliyeti her türlü aracın iktisap edilmesi ve araçlar ile taşımacılık yapılması, işgal konusu ile ilgili komisyonculuk, mümessillik, acentalık, bayilik ve distribütörlük yapmak, emtianın nakliye depolama işlerini sağlamaktır. Şirket 22 Şubat 2011 tarihinde Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi' ne % 16,67 oranında iştirak etmiştir.

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 Lojistik Tic. A.Ş. nin Arı Lojistik İnş. San.ve Tic. A.Ş' de hissesi kalmamış olup, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık payı ise % 50 'ye ulaşmıştır.

Şirket, iştiraki olan Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ni Özkaynak Yöntemiyle değerlemiş ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar dipnotunda ayrıntılı bilgi verilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

b) 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.

Sermaye Piyasası Kurulu, Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd.Şti'nin satın alınmasının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28 inci madde hükümlerine göre uygun olmadığını ve bu hususun şirketi zarara uğramayacak şekilde 3 ay içerisinde anılan Tebliği'nin 28 inci madde hükümlerine göre uygun bir iştirak hale getirilmesini 10.03.2016 tarih ve 9/287 sayılı toplantısında karara bağlamıştır.

Şirket tarafından yapılan çalışmalar neticesinde Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin Nisan/2016 döneminde anılan Tebliği'nin 28 inci madde kapsamına uygun bir iştirak haline getirmiş olup bu hususla ilgili tevsik edici bilgi ve belgeleri Sermaye Piyasası Kurulu'na sunmuştur.

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.

Şirket, Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti'ni Özkaynak Yöntemiyle değerlemiş ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar dipnotunda ayrıntılı bilgi verilmiştir. İştirak maliyetinin satın alınan varlıkların net makul değerini aşan kısmı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

2.4.14. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Not 26).

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)**

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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklara uygulanan muhasebe politikasını uygular. Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

2.4.15. 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.

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 kalemdedir, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

2.4.16. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Parasal olmayan, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir duran varlıklar bu kalemdedir. Bu varlıklardan şerefiye, tek olarak tanımlanamayan ve ayrı olarak kaydedilemeyen, bir işletme birleşmesinde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydaları simgeleyen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, -petrol, doğal gaz gibi- yenilenemeyen kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırılabilir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.17. Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, gelecek dönemlere devreden kullanılmamış mali zararlar ve gelecek dönemlere devreden kullanılmamış vergi avantajları nedeniyle gelir üzerinden alınan vergilere ilişkin gelecek dönemlerde geri kazanılacak olan tutarları ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından indirim imkanı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak ertelenmiş vergi varlığı kalemi kullanılmaz.

2.4.18. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yükümlülükler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve ödenmesi/ifası durumunda, ekonomik fayda içeren değerlerin işletmeden çıkışına neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tanım, yükümlülüklerin temel özelliklerini belirtmekte, bunların Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılamaları gereken temel kriterleri belirlememektedir. Bu nedenle, yükümlülük tanımı, finansal tablolara yansıtma kriterlerini taşımadığı için Finansal Durum Tablosunda yer verilemeyen yükümlülükleri de kapsamaktadır.

TMS 1'in 69-76 ncı paragrafları çerçevesinde, aşağıdaki özelliklerden herhangi birini taşıyan yükümlülükler, kısa vadeli olarak sınıflandırılır:

- (a)Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesinin beklenmesi;
- (b)Öncelikle ticari amaçla elde tutulması;
- (c)Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenecek olması veya
- (d)İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinin) sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması. Yükümlülüğün, karşı tarafın seçimine bağlı olarak özkaynağa dayalı finansal araç ihraç edilmesi suretiyle ödenmesine yönelik hükümler, sınıflandırılmasını etkilemez.

İşletme, diğer bütün yükümlülüklerini uzun vadeli olarak sınıflandırır.

2.4.19. Borçlanmalar

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülen banka kredileri, ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler, bunlardan uzun dönemli olanların anapara taksitleri ve faizleri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar gibi finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde gösterilir.

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklerle ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Finansal borçlanmalarla ilgili olarak TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardı çerçevesinde dipnotlarda ilgili açıklamalar yapılır.

2.4.20. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının gösterildiği kalemdir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının önemiz olması halinde, "Kısa Vadeli Borçlanmalar"la birlikte "Finansal Borçlar" adlı yeni ve tek bir kalem altında gösterilir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.21. Diğer Finansal Yükümlülükler

TMS 32’de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmeyen türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, finansal garanti sözleşmeleri gibi finansal yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.22. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

Konsolidasyona dahil, finans sektöründe faaliyet gösteren ortaklıkların, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemde gösterilir. Dipnotta, her bir sektör bazında ayrıntıya yer verilir. Örneğin; bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılım hesabı), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, emeklilik faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

2.4.23. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

TMS 37’nin 11 inci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde tedarikçiyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi itibarıyla finansal tablolara alınma kriterlerini sağlayan ancak henüz bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafta tahakkuk olarak sınıflandırılmıştır. Bununla birlikte, finansal raporlama konusundaki ülkemiz uygulamalarına paralellik sağlamak amacıyla, söz konusu tahakkuklar Finansal Durum Tablosunda “Ticari Borç” kalemleri içinde gösterilir. Alınan depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer borçlarda gösterilir.

Ticari borçların varsa vade farkları, faiz vb. karşılığında yapılan tahakkuklar da ticari borçlarda gösterilir ve bunlara ilişkin açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz giderleri ve kur farkları Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” içinde gösterilir.

Ticari borçlar vadeleri 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür borçların kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflandırılması esastır.

2.4.24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlar bu kalemde gösterilir. İçeriğini yansıtmaması koşuluyla, alternatif olarak “Çalışanların Ücret Tahakkukları” vb. şekillerde isimlendirilebilir. Kalemin önemsiz olması durumunda, ilgili tutar “Ticari Borçlar” kaleminde gösterilir.

2.4.25. Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir. İlişkili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olması durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.26. Devlet Teşvik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıklara ilişkin teşviklerin sunumunda ilgili alternatifin seçilmesi halinde ertelenmiş gelir olarak gösterilen tutarlar bu kalemde yer alır.

2.4.27. Ertelenmiş Gelirler

Gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, müşterilerden veya diğer kişilerden alınan avanslar gibi karşılığının tamamı veya bir kısmı, içinde bulunulan dönemde tahsil edilen veya alacak olarak tahakkuk ettirilen ancak gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir. Ertelenmiş gelirlerin önemsiz olması halinde, ilgili tutar diğer kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler içinde gösterilir.

2.4.28. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını 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 ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

2.4.29. Karşılıklar

Karşılıklar, zamanı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir ve şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahmine göre hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olan karşılıklar, finans sektörü faaliyetlerine ilişkin karşılıklar ile garanti karşılıkları, olası tazminat, ceza ve zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıkları gösteren diğer karşılıklar alt kalemlerde gösterilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken borç tahakkuklarına (veya karşılıklara) bu kalemde yer verilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır.

Hesaplama reel iskonto oranı ile gelecekte ödenecek kıdem tazminatının bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerleri bulunmaktadır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıkların 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. TMS 19'da yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmıştır.

Emeklilik planları

Şirket'in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

2.4.30. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

TMS 12 çerçevesinde, gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemden sonraki dönemlerde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir.

2.4.31. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından vergilendirme imkanı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak "Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü" kalemi kullanılmaz.

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiş olduğundan, vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi hesaplanmamaktadır

2.4.32. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Sayım ve tesellüm fazlaları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.33. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

TFRS 5 çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olan elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler de, ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulan tarihten itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu yükümlülükleri ifade edecek şekilde isimlendirilebilir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.34. Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait tüm yükümlülüklerin işletme varlıklarından indirilmesi durumunda geriye kalan varlıklar üzerindeki paylardır.

Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, sermaye düzeltmesi olumlu farkları, kardan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile dönem kar zararı burada gösterilir.

2.4.35. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar, en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli bilançoda yer alan özkaynaklar içindeki sermaye düzeltme farkları kalemi, sermayenin 31 Aralık 2004 tarihine kadar olan enflasyon düzeltmelerini yansıtmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablolarında özkaynaklar içerisinde sermaye düzeltme farkları bulunmamaktadır.

2.4.36. Geri Alınmış Paylar (-)

TMS 32'nin 33 üncü 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.

2.4.37. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Bu kalem, işletmenin paylarının konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde ödenmiş sermayesinin yasal kayıtlardaki tutarıyla gösterimini teminen, ödenmiş sermaye tutarının, ödenmiş sermaye dışındaki bir kalemle düzeltilmesini sağlamak için kullanılır.

2.4.38. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Nominal değer altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniye oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.

2.4.39. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemde, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarara aktarılamayacak yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları (maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, maddi olmayan duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir unsurları izlenir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

Şirketin mali tablo dönemi itibarıyla "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesap grubunda, kıdem tazminatı aktüeryal kazanç ve kayıptan kaynaklanan birikmiş gelirler veya giderleri mevcuttur.

2.4.40. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemde, diğer kapsamlı gelir (gider) unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak kaydedilen ve sonradan kâr veya zarara aktarılabilen Yabancı para çevirim farkları, Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar), Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtdışındaki işletmeye ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kazanç/kayıplar gibi kapsamlı gelir (gider) unsurları izlenir.

Şirketin mali tablo dönemi itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler mevcut değildir.

2.4.41. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Kar dağıtım amacı dışında ayrılmış yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlendirmelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir.

2.4.42. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem kârı dışındaki birikmiş kâr/zararlar bu kalemde netleştirilerek gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kâr/zarar niteliğinde olan -dolayısıyla kısıtlanmamış olan- olağan üstü yedekler de birikmiş kâr sayılır ve bu kalemde gösterilir.

Şirketin mali tablo dönemi itibarıyla geçmiş yıllar kar/zararları açıklamalarına Not 29'da yer verilmiştir.

2.4.43. Nakit Akım Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.44. Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana hasılatını sağladığı faaliyetleridir. Aşağıda tanımı yapılan yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de esas faaliyetler kapsamında değerlendirilir.

Hasılat

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

- 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

2.4.45. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Genel yönetim giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı çerçevesinde doğrudan kâr veya zararla ilişkilendirilen araştırma ve geliştirme giderleri ayrı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve itfa giderleriyle, çalışanlara sağlanan faydalar da dahildir.

2.4.46. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakla birlikte, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, hasılat tanımını karşılamayan kazançlar, satışların maliyetine girmeyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmediği için esas faaliyet kapsamında değerlendirilen faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerdir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.47. Yatırım Faaliyetleri

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıklar ile nakit benzerleri içerisinde yer almayan diğer yatırımların elde edilmesi ve elden çıkarılmasına ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler düşülmek suretiyle yatırım faaliyeti kâr/zararı bulunur. Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımların varsa kâr veya zarar payları ilgili kaleme eklenir ya da çıkarılır.

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların, raporlayan işletmenin esas faaliyetinin parçası olması durumunda, bu kalem "Esas Faaliyetler Bölümü"nde raporlanır.

2.4.48. Finansal Gelirler/Finansal Giderler

Finansman faaliyetleri, özkaynaklar ile yabancı kaynakların yapısında ve tutarında değişiklik meydana getiren faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin finansman faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faizin tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalara uygulanan faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları finansal giderlerde gösterilmektedir.

2.4.49. Hisse Başına Kazanç

Adi hisse başına kazanç, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanmasında, Şirket, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısını, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltir. (Not:40)

2.4.50. Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.51. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

2.6. Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayırı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

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

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmasıdır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat’ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)***UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması***

12 Mart 2020'de KGG, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

a) Şirket 22 Şubat 2011 tarihinde 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.

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

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

Şirket söz konusu yatırımları, yatırımda önemli etkisinin bulunması nedeniyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda muhasebeleştirmiştir. İştirak maliyetinin satın alınan varlıkların net makul değerini aşan kısmı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir. Yapılan işlem Not 25'de ayrıntılı olarak anlatılmıştır.

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirketin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirkete kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirketin performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Şirketin 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, Şirketin finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler, Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler ve iştirakler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri**30 Eylül 2020**

İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	1.940.440	-	-	7.201.347	-
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	2.444	-	-	605.899	-
Rey Otel Turizm İşl. Ve Tiz. Ltd. Şti	3.261.054	-	-	-	-
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	4.383.173	-	-	-	-
Eksi: İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(43.477)	-	-	(5.585)	-
Diğer	98.298	-	-	-	-
Personel Avansları	-	-	13.000	-	-
Toplam	9.641.932	-	13.000	7.801.661	-

Ticari Alacaklar-Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.

Şirketin %50 oranında hissesine sahip olduğu ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar hesabında takip edilen Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.'nin portföyünde bulunan Depolarından kira karşılığında elde ettiği Çekleri Şirkete hissesi oranında vermektedir. Bu kapsamda 30 Eylül 2020 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasından alınan çeklerin tutarı 1.557.600 TL'dir. 31 Aralık 2019 itibariyle Alınan Çek bulunmamaktadır.

Ticari Borçlar Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.

31 Aralık 2017 itibariyle Şirketin Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına 1.653.573 TL borcu bulunmaktadır. 2018 yılında 3.323.083 TL tutarında çekler alınmış olup borç 4.976.656 TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca 01.05.2018 tarihli Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.'nin 2017 yılı Genel Kurulu kararına istinaden 1.964.697 TL temettü kaydı yapılmış olup Şirketin Arı Lojistik A.Ş. firmasına olan borcu 3.011.959 TL'ye düşmüştür. 2019 yılında yapılan diğer işlemlerin etkisiyle 31 Aralık 2019 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 4.531.889 TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında yapılan diğer işlemlerin etkisiyle 30 Eylül 2020 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 7.201.347 TL olarak gerçekleşmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket'in ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL'de % 12,28 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

31 Aralık 2019

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
<u>İlişkili Şirketler</u>					
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	-	395.037	-	-	4.531.889
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	-	-	-	8.274.060	-
Diğer	801.103	-	144.274	83.104	-
Eksi: İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(2.861)	-	-	(85.693)	-
Personel Avansları	-	-	7.375	-	-
Toplam	798.242	395.037	151.649	8.271.471	4.531.889

Şirket'in ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL, ABD \$ ve Avro için sırasıyla %13,97, %5,85 ve %5,43 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar**İlişkili Taraflardan Yapılan Alımlar****30 Eylül 2020**

İlişkili Taraf Unvanı	Hizmet	Sabit Kıymet	Faiz	İştirak	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	421.227	25.142	4.841.277	-	1.656.793	6.944.439
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	-	-	-	-	72.647	72.647
Toplam	421.227	25.142	4.841.277	-	1.729.440	7.017.086

30 Eylül 2019

İlişkili Taraf Unvanı	Bakım Onarım Giderleri	Gayrimenkul Alımları	Faiz	İştirak	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	-	-	1.321.583	-	786.696	2.108.280
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	-	-	-	-	29.718.032	29.718.032
Toplam	-	-	1.321.583	-	30.504.728	31.826.311

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Tarafılara Yapılan Satışlar

30 Eylül 2020

İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Diğer	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.086.985	-	2.086.985
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. Ltd. Şti.	4.070.404	-	4.070.404
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	31.357.009	-	31.357.009
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	3.896.604	-	3.896.604
Diğer	741.543	-	741.543
Toplam	42.152.545	-	42.152.545

30 Eylül 2019

İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Faiz	Diğer	Toplam
Emir İstif Mak.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	2.020	4.798	-	6.818
Kolay Depo Depolama A.Ş.	32.711	-	-	32.711
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	324.000	-	-	324.000
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. Ltd. Şti.	668.497	-	-	668.497
Reylne Uluslar Arası Taşımacılık Ltd. Şti.	84.440	-	-	84.440
Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	-	-	-	-
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	2.299.915	252.852	-	2.552.767
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	7.249	-	-	7.249
Toplam	3.418.831	257.650	-	3.676.481

c) Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler:

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 55.361 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (30 Eylül 2019: 178.760 TL)

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	969.408	1.815.478
-Vadeli mevduat (*)	63.402.391	41.321.891
Toplam	64.371.799	43.137.369

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2020	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	22 gün	12,00%	20.719.470	20.719.470
USD	1 gün	0,01-0,04%	2.275.000	17.763.208
EURO	1 gün	0,01%	2.730.000	24.919.713
Toplam				63.402.391

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2019	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	22 gün	10,89-12,12%	29.101.637	29.101.637
USD	24 gün	2,33%	716.824	4.258.080
EURO	13 gün	0,67%	1.197.211	7.962.174
Toplam				41.321.891

NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Yatırımlar**

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

Uzun Vadeli Yatırımlar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	392.422.975	399.893.132
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	47.079.045	32.048.803
Toplam	439.502.020	431.941.935

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	711.648.934	590.568.151
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	39.826.752	39.640.640
Toplam	751.475.686	630.208.791

Banka kredileri

30 Eylül 2020 itibariyle Kısa Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	253.377.211	%7,84-%16,91	253.377.211
EURO	9.105.292	%4,23-%7,81	83.114.016
USD	7.163.390	%6,63-%8,40	55.931.748
Toplam			392.422.975

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2019 itibariyle Kısa Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	176.696.021	%9,9-%37,88	176.696.021
EURO	14.941.242	%4,23-%10,0	99.368.222
USD	20.845.912	%2,23-%8,98	123.828.889
Toplam			399.893.132

30 Eylül 2020 itibariyle Uzun Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	450.930.953	%7,84-%16,91	450.930.953
EURO	19.181.450	%4,23-%7,81	175.090.197
USD	10.966.673	%6,63-%8,40	85.627.784
Toplam			711.648.934

31 Aralık 2019 itibariyle Uzun Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	131.926.722	%9,9-%37,88	131.926.722
EURO	34.955.247	%4,23-%10,0	232.473.363
USD	38.074.150	%2,23-%8,98	226.168.066
Toplam			590.568.151

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
0-3 ay içerisinde ödenecekler	76.059.897	129.923.093
4-12 ay içerisinde ödenecekler	316.363.078	269.970.039
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	707.048.614	579.565.826
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	4.600.320	11.002.325
Toplam	1.104.071.909	990.461.283

* **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.

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

30 Eylül 2020 itibariyle Kısa Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	25.008.952	%13,51-%24,23	25.008.952
EURO	2.417.819	%5,54-%8,08	22.070.093
Toplam			47.079.045

31 Aralık 2019 itibariyle Kısa Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	19.308.157	%13,42-%24,20	19.308.157
EURO	1.915.714	%3,09-%12,66	12.740.646
Toplam			32.048.803

30 Eylül 2020 itibariyle Uzun Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	6.734.570	%13,51-%24,23	6.734.570
EURO	3.625.309	%5,54-%8,08	33.092.182
Toplam			39.826.752

31 Aralık 2019 itibariyle Uzun Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	16.648.221	%13,42-%24,20	16.648.221
EURO	3.457.195	%3,09-%12,66	22.992.419
Toplam			39.640.640

Finansal Kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
0-3 ay içerisinde ödenecekler	12.275.877	8.181.664
4-12 ay içerisinde ödenecekler	34.735.153	23.773.984
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	39.894.767	39.733.795
5 yıldan uzun süre içinde ödenecekler	-	-
Toplam	86.905.797	71.689.443

NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alıcılar	12.235.218	7.543.804
Alacak Senetleri	2.329.675	2.874.643
Eksi: Ertelenmiş Finansman Geliri	(72.243)	(148.681)
Şüpheli Ticari Alacaklar	6.998.048	6.767.642
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.998.048)	(6.767.642)
Ara Toplam	14.492.650	10.269.766
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)	9.685.409	801.103
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Geliri	(43.477)	(2.861)
Toplam	24.134.582	11.068.008

Şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Açılış	6.767.642	212.912
Dönem içinde ayrılan karşılık	317.189	5.882.643
İptal edilen karşılık	(86.783)	(2.318.425)
Ertelenmiş gelirden takip edilen hasılat için ayrılan karşılık	-	2.990.512
Toplam	6.998.048	6.767.642

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	4.276.449	4.637.639
Borç Senetleri	593.989	580.872
Eksi: Ertelenmiş Finansman Gideri	(5.293)	(37.910)
Ara Toplam	4.865.145	5.180.601
İlişkili Taraflara Borçlar (Not 6)	7.807.246	8.357.164
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Gideri	(5.585)	(85.693)
Toplam	12.666.806	13.452.072

d) Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	127.128	103.999
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.039.428	307.233
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.953.740	1.953.740
Eksi: Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	(1.953.740)	(1.953.740)
Ara Toplam	1.166.556	411.232
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 6)	-	395.037
Toplam	1.166.556	806.269

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan Depozito ve Teminatlar	3.261.708	3.163.585
Ödenecek Vergi ve Fonlar	4.826.078	6.215.672
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	1.657.538	333.778
Diğer Çeşitli Borçlar	-	-
Ara Toplam	9.745.324	9.713.035
İlişkili Taraflarda Diğer Borçlar (Not 6)	-	4.531.889
Toplam	9.745.324	14.244.924

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş Taks. Borçlar	-	130.540
Toplam	-	130.540

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Personele Borçlar	34.049	37.806
Personel Vergi Kesintileri	4.366	7.425
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	14.194	11.416
Toplam	52.609	56.647

NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – STOKLAR**a) Kısa Vadeli Stoklar**

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

b) Uzun Vadeli Stoklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Arsa Stokları	56.897.916	56.897.916
Toplam	56.897.916	56.897.916

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.

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 muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Söz konusu konut imarlı arsaların 30 Eylül 2020 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 77.050.735 TL'dir. (31 Aralık 2019: 77.050.735 TL)

NOT 17 - CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a) Kısa ve Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler****-Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.944.723	2.602.422
Verilen Sipariş Avansları	13.494.154	3.403.520
Ara Toplam	16.438.877	6.005.942
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Not 6)	13.000	151.649
Toplam	16.451.877	6.157.591

-Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen Sabit Kıymet Avansları(*)	37.580	37.580
Gelecek Yıllara Ait Giderler	560.459	1.413.716
Toplam	598.039	1.451.296

(*) Verilen Sabit Kıymet Avansları, gayrimenkul alımı ile ilgili sabit kıymet alımlarına istinaden verilen avanslardan oluşmaktadır.

Şirket 11 Temmuz 2017 tarih ve 384 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Kocaeli İli Çayirova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel üzerindeki 8.312 m2'lik deponun 14.400.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kiralama" yöntemiyle satılmasına karar verilmiştir. Gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile satış değeri arasındaki zarar tutarı 2.091.000 TL' dir. Elde edilen zarar, TMS17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında ertelenerek, kiralama süresi boyunca itfa edilmek üzere (60 ay) kapsamlı gelir tablosuna yansıtılacaktır.

b) Kısa ve Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler**-Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Aylara Ait Gelirler	948.445	1.026.331
Alınan Sipariş Avansları	120.368	36.615
Ertelenmiş Gelirler	-	-
Toplam	1.068.813	1.062.946

-Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	204.761	779.296
Toplam	204.761	779.296

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Şirket 03 Aralık 2015 tarihinde AK Finansal Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu 150648473 No.lu finansal kiralama sözleşmesine istinaden satıp geri kiralamış olduğu İstanbul İli Üsküdar ilçesi Bulgurlu Mah. 60 ada 24 parseldeki 1 adet gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile satış değeri arasındaki kazanç tutarı 53.000 TL' dir. Elde edilen gelir, TMS17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında ertelenerek, kiralama süresi boyunca itfa edilmek üzere (60 ay) kapsamlı gelir tablosuna yansıtılacaktır.

NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. Bu nedenle vergi karşılığı hesaplanmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar satırında görünen 1.119.951 TL tutar, vadeli mevduat ve repo işlemleri sırasında bankalar tarafından tevkif suretiyle kesilen vergilerden oluşmaktadır.

(31 Aralık 2019: Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar satırında görünen 620.262 TL tutar, vadeli mevduat ve repo işlemleri sırasında bankalar tarafından tevkif suretiyle kesilen vergilerden oluşmaktadır.)

NOT 22 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DİĞER DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA/UZUN
VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Dönen Varlıklar

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Devreden KDV	407	-
Toplam	407	-

b) Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Karşılıklar

Dava ve İhtilaflar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dava Karşılığı	3.248.883	2.253.355
Toplam	3.248.883	2.253.355

30 Eylül 2020 itibariyle davalar için 995.528 TL karşılık ayrılmıştır. 31 Aralık 2019 itibariyle davalar için 1.265.094 TL karşılık ayrılmıştır. Aşağıda bahsedilen dava haricinde önemli belirsizlik içeren dava bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibariyle, Şirket'in aleyhte dava yükümlülüğü için ayırdığı karşılık tutarı 1.953.740 TL'dir (31.12.2019: 1.953.740 TL). Bu tutarın tamamı 2016 yılında 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nden tahsil edilemeyen alacaklardan oluşmaktadır. Alacağın tahsil kabiliyeti olup olmadığı halen karşılıklı devam eden birden fazla davanın yargılama süreçleri sonlandığında belli olacak olup, bu aşamada net bir risk belirlenmesi yapılamamaktadır. Ancak, 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nin mali sıkıntı içerisinde olduğu bilindiğinden yargılama sonucu lehe çıksa dahi tahsil imkanı zor görüldüğünden söz konusu tutarın tamamına karşılık ayrılmıştır. Ayrılan karşılık tutarı kar/zarar tablosuna yansımıştır. (Not 13)

Kullanılmayan İzin Ücretleri Karşılığı

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 13.413 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır. (31 Aralık 2019 - Şirket, izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 10.386 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır.)

b) Uzun Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak isten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı 7.117,17 TL (31 Aralık 2019 – 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 7,00 enflasyon (31 Aralık 2019 - % 7,00) ve % 12,00 iskonto oranı (31 Aralık 2019 - % 12,00) varsayımlarına göre yaklaşık % 4,67 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2019 - % 4,67) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatıyla ilgili meydana gelen aktüeryal kazanç/ (kayıp) haricindeki toplam maliyetler 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan gelir tablosuna dahil edilmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 50.384 TL tutarındaki aktüeryal kazanç/(kayıp) diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2019: (29.168) TL)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	66.605	102.857

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Açılış Bakiyesi	102.857	55.033
Hizmet Maliyeti	11.766	13.783
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	(50.384)	29.168
Faiz Maliyeti	2.366	4.873
İptal edilen kıdem tazminatları (-)	-	-
Dönem Sonu	66.605	102.857

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları 5520 KVK'nın 5. maddesinin (1)/d-4 bendine göre beri Kurumlar Vergisinden istisnadır. Ayrıca stopaj oranı da % 0 olarak belirlenmiştir. Buna bağlı olarak Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi durumunda vergi yükümlülüğü doğacaktır.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. Maddesinde kapsamında gerçekleştirilen, depoların aynı sermaye olarak eklendiği, bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Reysaş Lojistik A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, "Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun" un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Şirket'in Reysaş Lojistik A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Takyidatlar

Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin üzerinde muhtelif takyidatlar bulunmaktadır. Şirket yönetimi ve gayrimenkullerin değerlemesini gerçekleştiren değerleme şirketleri tarafından söz konusu hususların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirebilecek bir risk taşımadığı düşünülmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)**c) Şirket tarafından Alınan/Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler****Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler**

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Alınan Teminatlar Mektupları	1.994.110	149.220	-	829.000
Alınan Teminatlar Senetleri	10.545.729	147.040	22.000	9.196.823
Toplam	12.539.839	296.260	22.000	10.025.823

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Alınan Teminatlar Mektupları	1.840.397	149.220	-	954.000
Alınan Teminatlar Senetleri	8.726.907	147.040	22.000	7.707.147
Toplam	10.567.304	296.260	22.000	8.661.147

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

30 Eylül 2020 itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipoteklerin döviz bazında detayı aşağıda ki gibidir;

<u>30.09.2020</u>	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
<u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>				
Teminatlar	990.072	-	-	990.072
İpotekler	2.285.338.800	72.100.000	20.000.000	1.539.820.000
Toplam	2.286.328.872	72.100.000	20.000.000	1.540.810.072

<u>31.12.2019</u>	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
<u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>				
Teminatlar	165.638	-	-	165.638
İpotekler	2.456.320.244	206.200.000	33.340.000	1.009.720.000
Toplam	2.456.485.882	206.200.000	33.340.000	1.009.885.638

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kendi işlemleri ile ilgili olarak verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	2.286.328.872	2.456.485.882
-İpotekler	2.285.338.800	2.456.320.244
-Teminat Mektubu	990.072	165.638
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine	-	-
verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin	-	-
borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri	-	-
lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-

Şirketin vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirketin özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2019: % 0).

Şirket'in ilişkili tarafları ya da üçüncü kişiler adına vermiş olduğu hiç bir teminat, rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

Gayrimenkullerin değerleri üzerindeki sigorta tutarı 1.053.579.186 TL'dir. (31 Aralık 2019: 955.665.406 TL'dir)

NOT 24 - TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

İştirakler	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	%	TL	%	TL
Arı Lojistik A.Ş.	50,00	28.405.768	50,00	26.443.171
Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.	100,00	47.045.547	100,00	47.147.323
Toplam		75.451.315		73.590.494

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak Bakiyesi	73.590.494	65.395.985
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	1.860.821	10.139.927
Alınan Temettüleri	-	(1.945.418)
Toplam	75.451.315	73.590.494

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	30 Eylül 2020				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik A.Ş.	70.826.107	(14.014.568)	56.811.539	5.154.611	3.925.197
Reysaş Turizm Yat. ve Tic. Ltd. Şti.	51.731.751	(4.686.204)	47.045.547	1.800.000	(101.777)

	31 Aralık 2019				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik A.Ş.	64.482.022	(11.595.680)	52.886.342	7.970.000	4.478.938
Reysaş Turizm Yat. ve Tic. Ltd. Şti.	52.028.842	(4.881.519)	47.147.323	2.424.001	7.900.541

Arı Lojistik A.Ş.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam Varlıkları	70.826.107	64.482.022
Yükümlülükleri	(14.014.568)	(11.595.680)
Net Varlıkları	56.811.539	52.886.342
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ. Değeri (%50)	28.405.768	26.443.171

Şirket 22 Şubat 2011 tarihinde 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

Şirket, daha sonra 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.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla Arı Lojistik'in A.Ş.'nin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak Bakiyesi	26.443.171	26.149.199
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	1.962.597	2.239.390
Alınan Temettüleri	-	(1.945.418)
Toplam	28.405.768	26.443.171

Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam Varlıkları	51.731.751	52.028.842
Yükümlülükleri	(4.686.204)	(4.881.519)
Net Varlıkları	47.045.547	47.147.323
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%100)- (2019: % 100)	47.045.547	47.147.323

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

Sermaye Piyasası Kurulu, Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti'nin satın alınmasının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 28 inci madde hükümlerine göre uygun olmadığını ve bu hususun şirketi zarara uğramayacak şekilde 3 ay içerisinde anılan Tebliğ'in 28 inci madde hükümlerine göre uygun bir iştirak hale getirilmesini 10.03.2016 tarih ve 9/287 sayılı toplantısında karara bağlamıştır.

Şirket tarafından yapılan çalışmalar neticesinde Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin Nisan/2016 döneminde anılan Tebliğ'in 28 inci madde kapsamına uygun bir iştirak haline getirmiş olup bu hususla ilgili tevsik edici bilgi ve belgeleri Sermaye Piyasası Kurulu'na sunmuştur.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

Şirket sözkonusu yatırımları, yatırımda önemli etkisinin bulunması nedeniyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda muhasebeleştirilmiştir. İştirak maliyetinin satın alınan varlıkların net makul değerini aşan kısmı 2017 yılı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak Bakiyesi	47.147.326	39.246.785
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(101.779)	7.900.541
Toplam	47.045.547	47.147.326

Şirket söz konusu yatırımları muhasebeleştirirken önemli etkinin varlığını aşağıdaki hususların mevcudiyetine dayanarak belirlemektedir.

- a) Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilmesi;
- b) Temettüleri ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılması

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.455.783.839	2.461.557.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	92.803.524	91.243.823
Toplam	2.548.587.363	2.552.800.823

Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirkettir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin değerlendirilmesi yapılmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.053.579.186 TL'dir.(31 Aralık 2019: 955.665.406 TL)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş olan ipoteklere ilişkin açıklama Not 23'de mevcuttur.

30 Eylül 2020 itibarıyla Atıl olan arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Atıl Arsalar							
Mevki	Cinsi		01.01.2020	Giriş	Çıkış	Transfer	30.09.2020
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	45.580.000	-	-	-	45.580.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	12.750.000	-	-	-	12.750.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-1	-	-	-	-	-
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	2.900.000	-	-	-	2.900.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	3.220.000	-	-	-	3.220.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	12.045.000	-	-	-	12.045.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	5.990.000	-	-	-	5.990.000
Düzce	Merkez	Darıcı	5.846.000	-	-	-	5.846.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	5.217.000	-	-	-	5.217.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	3.942.000	-	-	-	3.942.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	10.285.000	-	-	-	10.285.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	15.438.000	270.067	-	-	15.708.067
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.293.000	-	-	-	1.293.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	3.849.000	-	-	-	3.849.000
			128.355.000	270.067	-	-	128.625.067

(1) Şirket 12/10/2018 tarih ve 468 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu (ME) Mahallesi 28166 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan 11.439 m2 büyüklüğündeki ortak mülkiyetli arsanın, Toyan Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait 235 m2'lik kısmı 2.817.227-TL bedel ile satın almıştır.

(2) Şirket 03/05/2018 tarih ve 443 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Ankara İli Kahramankazan İlçesi Saray(İmar) Mahallesi 3520 Ada 6 Parsel üzerinde bulunan Öykü Gıda Maddeleri Paz.ve Tic.Ltd.Şti. ile Rifat Üçlerioğlu Genel Gıda İnşaat Nakliye Mad.San.ve Tic.A.Ş.'ye ait 38.595 m2 ortak mülkiyetli arsa 10.000.000-TL bedel ile satın almıştır.

(3) Şirket 17/10/2019 tarihinde; Erzurum ili Palandöken ilçesi Yunus Emre mahallesi, Hanımlar Kehriz Mevkii, İbrahim Polat caddesindeki 12529 Ada 1 No.lu parseldeki arsayı 3.105.000 TL bedelle satın almıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2020 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar

Mevki			01.01.2020	Giriş	Çıkış	Transfer	30.09.2020
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	22.602.000	-	-	-	22.602.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	22.000.000	-	-	-	22.000.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	17.845.000	-	-	-	17.845.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	7.035.000	-	-	-	7.035.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	4.760.000	-	-	-	4.760.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	9.796.000	-	-	-	9.796.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	74.010.000	-	-	-	74.010.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	134.093.000	35.637	-	-	134.128.637
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	25.064.000	-	-	-	25.064.000
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	79.587	-	-	26.629.587
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	60.620.000	24.024	-	-	60.644.024
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	170.610.000	22.854	-	-	170.632.854
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	14.400.000	-	-	-	14.400.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	79.000.000	276.229	-	-	79.276.229
Ordu	Ünye	Yüceler	13.661.000	-	-	-	13.661.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	5.155.000	-	-	-	5.155.000
Samsun	Terme	Söğütü	6.004.000	-	-	-	6.004.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	5.985.000	-	-	-	5.985.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık***	16.043.000	-	-	-	16.043.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	7.325.000	-	-	(7.325.000)	-
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	5.108.000	-	-	-	5.108.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	12.650.000	-	-	-	12.650.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	169.000.000	215.910	-	-	169.215.910
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	28.280.000	240.885	-	-	28.520.885
Antalya	Kepez	Sütçüler	12.756.000	-	-	-	12.756.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	19.056.000	-	-	-	19.056.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	96.200.000	-	-	-	96.200.000
Bolu	Merkez	Saraycık	21.137.000	-	-	-	21.137.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	15.748.000	-	-	-	15.748.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	91.000.000	-	-	-	91.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	17.353.000	-	-	-	17.353.000
İzmir	Menderes	Görece-3	24.966.000	-	-	-	24.966.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	13.233.000	-	-	-	13.233.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	21.339.000	-	-	-	21.339.000
Adana	Sarıçam	Suluca	18.388.000	-	-	-	18.388.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	146.162.000	9.090	-	-	146.171.090
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	85.000.000	-	-	-	85.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1*	16.000.000	-	-	-	16.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	137.275.000	-	-	-	137.275.000
İzmir	Menderes	Görece-4	57.245.000	171.025	-	-	57.416.025
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	154.281.000	-	-	-	154.281.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	319.116.000	129.612	-	-	319.245.612
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	80.000.000	76.920	-	-	80.076.920
Adana	Sarıçam	Suluca-2	39.000.000	-	-	-	39.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent(1)	5.159.000	-	-	-	5.159.000
Karabük	Merkez	Çerçiler(1)	2.034.000	-	-	-	2.034.000
Bartın	Merkez	Balamba(1)	1.920.000	-	-	-	1.920.000
Kastamonu	Tosya	Dilkütaş(1)	496.000	-	-	-	496.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu(1)	742.000	-	-	-	742.000
Toplam Binalar			2.333.202.000	1.281.773	-	(7.325.000)	2.327.158.773
Toplam Arsa ve Binalar			2.461.557.000				2.455.783.839

(1)Şirket Eskişehir, Kastamonu, Bartın, Karabük ve Tosya’da bulunan Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.’ye ait üzerinde Taşıt Muayene İstasyonları bulunan gayrimenkulleri 2018 Kasım ve Aralık aylarında satın alınmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2020 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Mevki			01.01.2020	Giriş	Çıkış	Transfer	30.09.2020
İzmir	Menderes	Görece	21.918.000	-	-	-	21.918.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	41.345.000	345.281	-	-	41.690.281
Kocaeli	Çayırova	Akse 13	14.142.000	8.080	-	-	14.150.080
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	-	7.166.102	-	7.325.000	14.491.102
Diğer	-	-	13.838.823	-	(13.284.762)	-	554.061
			91.243.823	7.519.463	(13.284.762)	7.325.000	92.803.524

30 Eylül 2020 tarihi itibariyle Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 174.056.010 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. (30 Eylül 2019: 155.514.982 TL)

31 Aralık 2019 itibariyle Atıl olan arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Atıl Arsalar

Mevki	Cinsi		01.01.2019	Giris	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2019
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	20.431.000	-	-	25.149.000	45.580.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	9.862.000	-	-	2.888.000	12.750.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-1	358.000	-	(358.000)	-	-
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	2.180.000	-	-	720.000	2.900.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	2.426.000	-	-	794.000	3.220.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	9.243.000	-	-	2.802.000	12.045.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	4.726.000	-	-	1.264.000	5.990.000
Düzce	Merkez	Darıcı	4.163.000	-	-	1.683.000	5.846.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	4.453.000	-	-	764.000	5.217.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	3.212.000	-	-	730.000	3.942.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	8.647.000	-	-	1.638.000	10.285.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	12.157.000	-	-	3.281.000	15.438.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.292.510	-	-	490	1.293.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	-	3.105.000	-	744.000	3.849.000
			83.150.510	3.105.000	(358.000)	42.457.490	128.355.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar

Mevki			01.01.2019	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2019
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	20.923.000	7.423	-	1.671.577	22.602.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	18.525.000	-	-	3.475.000	22.000.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	14.868.000	-	-	2.977.000	17.845.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	5.307.000	-	-	1.728.000	7.035.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	3.915.000	-	-	845.000	4.760.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	7.890.000	-	-	1.906.000	9.796.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	61.068.000	-	-	12.942.000	74.010.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	109.308.000	-	-	24.785.000	134.093.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	20.218.000	-	-	4.846.000	25.064.000
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	-	-	-	26.550.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	49.360.000	22.841	-	11.237.159	60.620.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	141.556.000	265.156	-	28.788.844	170.610.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	14.400.000	-	-	-	14.400.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	64.501.000	456.224	-	14.042.776	79.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	10.023.000	-	-	3.638.000	13.661.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	3.180.000	-	-	1.975.000	5.155.000
Samsun	Terme	Söğütü	4.451.000	-	-	1.553.000	6.004.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	4.762.000	-	-	1.223.000	5.985.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık***	16.043.000	-	-	-	16.043.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	5.489.000	-	-	1.836.000	7.325.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	3.401.000	-	-	1.707.000	5.108.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	9.124.000	-	-	3.526.000	12.650.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	135.850.000	18.604	-	33.131.396	169.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	23.106.000	82.929	-	5.091.071	28.280.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	9.254.000	-	-	3.502.000	12.756.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	16.110.000	-	-	2.946.000	19.056.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	11.896.000	-	-	84.304.000	96.200.000
Bolu	Merkez	Sarayık	17.877.000	-	-	3.260.000	21.137.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	5.985.000	265.014	-	9.497.986	15.748.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	74.688.000	-	-	16.312.000	91.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	13.199.000	-	-	4.154.000	17.353.000
İzmir	Menderes	Görece-3	22.620.000	55.563	-	2.290.437	24.966.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	11.742.000	-	-	1.491.000	13.233.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	18.264.000	-	-	3.075.000	21.339.000
Adana	Sarıçam	Suluca	15.350.000	-	-	3.038.000	18.388.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	118.982.000	-	-	27.180.000	146.162.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	53.839.000	-	-	31.161.000	85.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1*	8.947.000	-	-	7.053.000	16.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	103.195.000	-	-	34.080.000	137.275.000
İzmir	Menderes	Görece-4	52.530.000	-	-	4.715.000	57.245.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	123.506.000	8.832	-	30.766.168	154.281.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	254.689.000	20.183.255	-	44.243.745	319.116.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	66.143.000	-	-	13.857.000	80.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	33.362.000	-	-	5.638.000	39.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent(1)	4.332.000	-	-	827.000	5.159.000
Karabük	Merkez	Çerçiler(1)	1.789.500	-	-	244.500	2.034.000
Bartın	Merkez	Balamba(1)	1.335.000	-	-	585.000	1.920.000
Kastamonu	Tosya	Dilküshah(1)	388.500	-	-	107.500	496.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu(1)	372.000	-	-	370.000	742.000
Toplam Binalar			1.814.213.000	21.365.841	-	497.623.159	2.333.202.000
Toplam Arsa ve Binalar			1.897.363.510				2.461.557.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

					Gerçeğe Uygun		
Mevki			01.01.2019	Giriş	Çıkış	Değer Farkı	31.12.2019
İzmir	Menderes	Görece	18.621.000	49.239	-	3.247.761	21.918.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	33.818.000	16.677.479	-	(9.150.479)	41.345.000
Kocaeli	Çayırova	Akse 13	12.867.000	78.566	-	1.196.434	14.142.000
Diğer	-	-	554.061	13.284.762	-	-	13.838.823
			65.860.061	30.090.046	-	(4.706.284)	91.243.823

*Şirket 01 Aralık 2015 tarih ve 246 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; yeni depo yatırımında kullanmak amacı ile İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi 60 Ada 24 Parsel üzerindeki 687 m² gayrimenkulün 9.000.000 TL bedelle Sat ve Geri Kirala yöntemiyle satılması ve sözleşme sonunda şirket tarafından portföye geri alınması için şirket ile Ak Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Kasım 2015 tarih ve 201500068 numaralı değerleme raporunda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri 8.947.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu taşınmaz Şirket'in malikinde olmadığından bilanço tarihi itibariyle değerlemeye tabi tutulmamıştır.

** Şirket 19 Aralık 2016 tarih ve 341 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; yeni depo yatırımında kullanmak amacı ile İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı Mahallesi 6 Ada 194 Parsel üzerindeki 14.683 m²'lik deponun 25.657.000 TL bedelle Sat ve Geri Kirala yöntemiyle satılması ve sözleşme sonunda şirket tarafından portföye geri alınması için şirket ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2016 tarih ve 201600065 numaralı değerleme raporunda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri 26.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

*** Şirket 19 Aralık 2016 tarih ve 340 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; yeni depo yatırımında kullanmak amacı ile Samsun İli Çarşamba İlçesi 198 Ada 1 Parsel üzerindeki 11.929 m² 'lik deponun 13.240.000 TL bedelle Sat ve Geri Kiralama yöntemiyle satılması ve sözleşme sonunda şirket tarafından portföye geri alınması için şirket ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2016 tarih ve 201600054 numaralı değerleme raporunda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri 16.043.000 TL olarak belirlenmiştir.

**** 07.04.2017 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 25.730.00 TL olan ile Kocaeli İli Çayırova İlçesi 420 Ada 33 Parsel üzerindeki 11.929 m² 'lik taşınmaz 18.05.2017 tarihinde 22.496.489 TL tutara satın alınmıştır.

***** Şirket 11 Temmuz 2017 tarih ve 384 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel üzerindeki 8.312 m²'lik deponun 14.400.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kiralama" yöntemiyle satılmasına karar verilmiştir. 31 Aralık 2016 itibariyle Gayrimenkulün Gerçeğe uygun değeri 16.491.000 TL'dir. (Not 18)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020

Maliyet	31.12.2019	Alımlar	Çıkışlar (-)	30.09.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	58.043.342	13.056.812	(25.424)	71.074.730
Demirbaşlar	1.281.437	572.295	(76.253)	1.777.481
Toplam	59.324.779	13.629.107	(101.677)	72.852.211
Birikmiş Amortismanlar(-)	31.12.2019	Giriş	Çıkış	30.09.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	12.642.024	5.153.262	(847)	17.794.439
Demirbaşlar	433.734	111.960	(5.537)	540.157
Toplam	13.075.758	5.265.222	(6.384)	18.334.596
Net Defter Değeri	46.249.021			54.517.615

31 Aralık 2019

Maliyet	31.12.2018	Alımlar	Çıkışlar (-)	31.12.2019
Tesis, Makine ve Cihazlar	41.237.050	16.806.292	-	58.043.342
Demirbaşlar	956.290	325.147	-	1.281.437
Toplam	42.193.340	17.131.439	-	59.324.779
Birikmiş Amortismanlar(-)	31.12.2018			31.12.2019
Tesis, Makine ve Cihazlar	8.248.033	4.393.991	-	12.642.024
Demirbaşlar	305.122	128.611	-	433.734
Toplam	8.553.155	4.522.602	-	13.075.758
Net Defter Değeri	33.640.185			46.249.021

Aktif değerler üzerinde tesis edilmiş ipotek vb. bilgiler Not:23'de yer almaktadır.

Aktif değerlerin sigorta bilgilerine Not:23'de yer verilmiştir.

Amortisman ve itfa payı giderlerinin muhasebeleştirildikleri hesaplara Not:32'de yer verilmiştir.

NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR**a) Ödenmiş Sermaye**

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

	30 Eylül 2020	Pay Oranı(%)	31 Aralık 2019	Pay Oranı(%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94	152.381.690	61,94
Diğer	11	0,00	11	0,00
Halka Açık Kısım	93.618.300	38,06	93.618.300	38,06
Toplam	246.000.001	100	246.000.001	100

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 246.000.001 TL'dir.

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL nominal değerinde 246.000.001 adet (31 Aralık 2019: 1 TL nominal değerinde 246.000.001) hisseden meydana gelmiştir. Şirket esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 578.824 adet nama yazılı A grubu, 245.421.177 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.

b) Geri Alınmış Paylar/Geri Alınmış Payların Satışından Doğan Kar

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
4.Alım	11.02.2013	252.347	0,70	176.642
4.Alım	15.02.2013	341.262	0,70	238.883
Toplam				1.047.230

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)**c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler****Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları**

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 tutarında ki 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.

Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu

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.

Şirket bu kapsamda personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış ve finansal tablolarda da göstermiştir.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Önceki Dönemden Devir	(62.614)	(33.446)
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	50.384	(29.168)
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(12.230)	(62.614)

d) Kardan 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yasal Yedekler(*)	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri(**)	1.047.230	1.047.230
Toplam	7.563.403	7.563.403

(*) Şirket, 2014 yılı karından 661.067 TL, 2013 yılı karından 1.304.261 TL, 2012 yılı karından 1.675.864 TL, 2011 karından 2.313.491 TL, 2010 yılı karından 489.611 TL, 2009 yılı karından 47.643 TL ve 2008 yılı karından 24.236 TL olmak üzere toplam 6.516.173 TL yasal yedek akçe ayırmıştır.

(**) 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.

e) Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

Şirket'in cari dönem finansal durum tablosunda geçmiş yıl karı 1.356.328.853 TL'dir. (31 Aralık 2019: 807.622.002 TL.)

NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Satış Gelirleri (net)				
Kiralama Gelirleri	174.056.010	155.514.982	60.893.091	51.225.539
Diğer Gelirler	21.059.761	12.058.214	6.737.594	4.866.037
Satıştan İadeler	(2.307.962)	(3.872.326)	(159.836)	(394.213)
Toplam Satışlar	192.807.809	163.700.870	67.470.849	55.697.363
Sigorta Giderleri	1.688.638	1.631.741	196.534	754.211
Amortisman ve tükenme payları	5.265.222	3.241.917	1.829.906	1.136.287
Bakım Onarım Giderleri	2.149.702	3.386.333	251.796	(4.573.237)
Elektrik Giderleri	7.437.070	7.315.655	2.033.390	2.872.955
Vergi, Resim ve Harçlar	3.195.758	2.931.442	1.025.800	889.380
Raporlama Expertiz Giderleri	196.508	86.999	69.781	6.435
Diğer	638.247	1.398.216	263.700	198.958
Toplam Maliyet	20.571.145	19.992.303	5.670.907	1.284.990
Brüt Kar / (Zarar)	172.236.664	143.708.567	61.799.942	54.412.373

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**a) Genel Yönetim Giderleri (-)**

	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Personel Giderleri	639.540	515.954	194.715	227.030
Bakım Onarım Gideri	-	13.669	-	-
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	75.767	39.685	25.155	10.612
Avukat, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	44.571	199.477	21.061	22.700
SPK Kayıt ve Genel Giderleri	16.827	36.570	3.153	6.674
Elektrik ve Su Giderleri	427.006	336.401	181.711	126.236
Diğer Giderler	607.761	211.189	460.709	27.690
Toplam	1.811.472	1.352.944	886.504	420.942

b) Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)

Şirket'in araştırma ve geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)

Şirket'in pazarlama, satış, dağıtım giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)**a) Amortisman Giderleri (-)**

	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Satılan Hizmet Maliyeti	5.265.222	3.241.917	1.829.906	1.136.287
Toplam	5.265.222	3.241.917	1.829.906	1.136.287

b) Personel Giderleri (-)

	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Genel Yönetim Giderleri	639.540	515.954	263.700	198.958
Toplam	639.540	515.954	263.700	198.958

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Konusu Kalmayan Karşılıklar	86.783	1.937.056	42.190	140.891
Gayrimenkul Satış Karı	3.695	-	(534)	-
Fatura Edilecek Gelirler	190.081	186.504	30.901	91.549
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	162.420	781.560	(5.979)	(45.485)
Kur Farkı Gelirleri	2.912.031	2.961.684	2.172.909	105.601
Diğer Gelirler	753.606	1.393.013	279.149	54.283
Toplam	4.108.616	7.259.817	2.518.636	346.839

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)

<u>Diğer Faaliyet Giderleri (-)</u>	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Karşılık Giderleri (-)	1.312.718	8.732.268	130.038	4.752.792
Kur Farkı Giderleri (-)	12.371.614	2.807.121	9.912.143	235.097
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	239.323	340.374	(128.209)	(316.287)
Fatura Edilecek Giderler (-)	11.755	20.893	11.755	20.893
Kanunen Kabul Edilmeyen Gider (-)	1.392.717	565.486	732.674	136.577
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Zararı	857.932	857.932	285.977	285.977
Diğer Gider ve Zararlar (-)	79.154	-	-	-
Toplam	16.265.213	13.324.074	10.944.378	5.115.049

NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</u>	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Sabit Kıymet Satış Karı	-	42.000	-	42.000
Toplam	-	42.000	-	42.000

NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ

<u>Finansman Gelirleri</u>	<u>01.01- 30.09.2020</u>	<u>01.01- 30.09.2019</u>	<u>01.07- 30.09.2020</u>	<u>01.07- 30.09.2019</u>
Menkul Kıymet Satış Karları	-	9.170	-	-
Faiz Gelirleri	8.408.977	4.250.823	1.799.631	1.137.066
Kur Farkı Gelirleri	6.237.801	37.980.371	5.287.238	27.913.645
Toplam	14.646.778	42.240.364	7.086.869	29.050.711

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019	01.07- 30.09.2020	01.07- 30.09.2019
Finansman Giderleri (-)				
Faiz Giderleri (-)	96.995.525	86.211.645	39.618.653	31.540.056
Kur Farkı Giderleri (-)	151.112.707	70.562.723	59.056.922	1.992.982
Komisyon Giderleri (-)	1.146	4.359	416	4.298
Toplam	248.109.378	156.778.727	98.675.991	33.537.336

NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**Kurumlar Vergisi**

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kar/ (kayıp), hissedarlara ait net karın /(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019	01.07- 30.09.2020	01.07- 30.09.2019
Net Dönem Karı / (Zararı)	(73.333.184)	26.972.794	(38.017.894)	45.538.883
Payların Ağırlıklı Ortalama Sayısı	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001
Hisse başına kazanç / (kayıp)	(0,2981)	0,1096	(0,1545)	0,1851

NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**a) 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 9 ve 10. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 7. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 29. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

2020 yılında Şirketin stratejisi, 2019'dan beri değişmemekte olup, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Toplam Finansal Borçlar	1.190.977.706	1.062.150.726
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(64.371.799)	(43.137.369)
Net Borç	1.126.605.907	1.019.013.357
Toplam Özkaynak	1.625.252.500	1.698.535.300
Finansal Borç/ Özkaynak Oranı	0,69	0,60

Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

b) Önemli muhasebe politikaları

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Şirket ayrıca finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alışı yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

c.1) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Şirket finansal borçları, döviz cinsinden ticari borç ve alacakları nedeniyle kur değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket esas itibarıyla ABD doları cinsinden varlık ve yükümlülükleri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Döviz kuru riski açısından bir diğer önemli para birimi ise Avro' dur.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla diğer şartlar sabit kalmak kaydıyla döviz kurunun % 10 daha yüksek/düşük gerçekleşmiş olması halinde dönem vergi ve azınlık payı öncesi dönem karı/ (zararı) 93.065.221 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2019: Dönem karı/(zararı) 70.728.507 TL daha düşük/ yüksek olacaktı.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
30.09.2020**

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	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- USD net varlık/yükümlülüğü	(44.248.527)	44.248.527	-	-
2- USD riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- USD Net Etki (1+2)	(44.248.527)	44.248.527	-	-
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(48.816.694)	48.816.694	-	-
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR Net Etki (4+5)	(48.816.694)	48.816.694	-	-
TOPLAM (3+6)	(93.065.221)	93.065.221	-	-

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
31.12.2019**

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	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- USD net varlık/yükümlülüğü	(34.585.370)	34.585.370	-	-
2- USD riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- USD Net Etki (1+2)	(34.585.370)	34.585.370	-	-
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(36.143.137)	36.143.137	-	-
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR Net Etki (4+5)	(36.143.137)	36.143.137	-	-
TOPLAM (3+6)	(70.728.507)	70.728.507	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

30 Eylül 2020 Döviz Pozisyonu Tablosu	Cari Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	1.000.098	-	109.563
2a. Parasal Finansal Varlıklar	43.112.970	2.282.938	2.770.323
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	44.113.068	2.282.938	2.879.886
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	44.113.068	2.282.938	2.879.886
9. Ticari Borçlar	10.212.845	33.632	1.090.068
10. Finansal Yükümlülükler	316.636.860	20.845.912	16.856.956
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlükler	326.849.705	20.879.545	17.947.023
13. Finansal Yükümlülükler	647.915.569	38.074.150	38.412.441
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	647.915.569	38.074.150	38.412.441
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	974.765.274	58.953.695	56.359.464
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(930.652.206)	(56.670.756)	(53.479.578)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(930.652.206)	(56.670.756)	(53.479.578)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31Aralık 2019 Döviz Pozisyonu Tablosu	Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	168.216	-	25.293
2a. Parasal Finansal Varlıklar	13.603.538	727.980	1.395.242
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	13.771.754	727.980	1.420.535
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	13.771.754	727.980	1.420.535
9. Ticari Borçlar	3.485.217	30.486	496.816
10. Finansal Yükümlülükler	235.937.758	20.845.912	16.856.956
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	239.422.975	20.876.398	17.353.772
13. Finansal Yükümlülükler	481.633.848	38.074.150	38.412.441
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	481.633.848	38.074.150	38.412.441
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	721.056.823	58.950.549	55.766.213
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(707.285.069)	(58.222.569)	(54.345.678)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(707.285.069)	(58.222.569)	(54.345.678)

c.2) Faiz oranı riski ve yönetimi

Şirket'in sabit ve değişken faizli finansal borçları ile ilgili yükümlülüklerine Not:9 ve Not:10'da, Sabit faizli varlıklarına (mevduat vb.) Not: 7'de yer verilmiştir.

Faiz Pozisyonu Tablosu		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Vadeli Mevduatlar	63.402.391	41.321.891
Finansal Yükümlülükler	Banka Kredileri ve Finansal Kiralama Borçları	994.327.339	803.585.517
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	Banka Kredileri	196.650.367	258.565.209

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Şirket'in sabit faizli yükümlülüklerinin ve varlıklarının genelde kısa vadeli olması nedeniyle Şirket mali tablolarını faizlerdeki değişimlerin etkisine açık hale getirmektedir. Bu nedenle Şirket'in sabit ve değişken faizli tüm varlık ve yükümlülüklerinin net tutarı dikkate alınarak faiz analizi yapılmıştır. Analizin bir diğer varsayımı ise faiz oranları dışındaki tüm değişkenlerin sabit kaldığıdır. Ayrıca net faizli varlık ve yükümlülüklerinin bakiyesi tüm dönem boyunca sabit kabul edilmiştir.

c.3) Kredi riski yönetimi Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski ticari alacaklarından ve diğer alacaklarından doğmaktadır. Şirket'in ticari alacaklarının büyük bir kısmı yurtiçi alacaklarından kaynaklanmakta olup bir yoğunlaşma söz konusu değildir. Şirket'in diğer alacaklarının önemli bir kısmı ilişkili taraflardan kaynaklanan alacaklar olup bu alacaklarla ilgili detaylı bilgilere Not:6'de yer verilmiştir. Ticari alacaklar ve diğer alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. (Not 7)

30 Eylül 2020	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Cari Dönem					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (1)	9.685.409	14.564.893	-	1.166.556	64.371.799
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	9.685.409	14.564.893	-	1.166.556	64.371.799
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)	-	-	-	1.953.740	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(1.953.740)	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2019	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (1)	801.103	10.418.447	395.037	411.232	43.137.369
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	801.103	10.418.447	395.037	411.232	43.137.369
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)	-	-	-	1.953.740	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(1.953.740)	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

c.4) Likidite riski ve yönetimi

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

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, şirketin türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Eylül 2020	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.213.389.836	1.213.400.714	105.839.535	356.017.477	746.943.381	4.600.320
Banka kredileri	1.104.071.909	1.104.071.909	76.059.896	316.363.078	707.048.614	4.600.320
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	86.905.797	86.905.797	12.275.877	34.735.153	39.894.767	-
Ticari borçlar	12.666.806	12.677.684	12.677.684	-	-	-
Diğer borçlar	9.745.324	9.745.324	4.826.078	4.919.246	-	-

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.093.538.132	1.257.421.211	162.937.660	320.939.199	756.570.274	16.974.077
Banka kredileri	990.461.283	1.145.589.064	131.262.428	287.571.114	709.781.560	16.973.962
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	71.689.443	80.296.856	8.299.733	25.338.834	46.658.174	115
Ticari borçlar	13.452.072	13.575.675	13.575.675	-	-	-
Diğer borçlar	14.375.464	14.375.464	6.215.672	8.029.252	130.540	-

c.5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Hisse senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in alım satım amaçlı finansal varlığı bulunmamaktadır.

NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 42 FİNANSAL ARAÇLAR(devamı)**Parasal Varlıklar**

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

30 Eylül 2020 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.548.587.363	-	2.548.587.363	-

31 Aralık 2019 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.552.800.823	-	2.552.800.823	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**30 Eylül 2020**

Dünya Sağlık Örgütü (WHO) tarafından pandemi olarak ilan edilen "Covid-19"un insan sağlığının yanı sıra, üretim, ticaret ve ulaşım gibi birçok alanda kısıtlayıcı etkilerinden dolayı Kamu otoriteleri tarafından vergi, sosyal güvenlik gibi ödemelere ilişkin alınan erteleme kararları, koruyucu tedbirler ve destekleyici uygulamalar ile bu sürecin olumsuz etkileri giderilmeye çalışılmaktadır. Bu salgının ekonomik etkilerinin hesap dönemi sonu itibarıyla belirsiz olması nedeniyle, Şirket'in 30.09.2020 tarihli finansal tabloları üzerindeki etkileri tahmin edilememektedir.

31 Aralık 2019

Egemen Döven tarafından 04.02.2020 tarihinde REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payları ile ilgili olarak 8,50 - 9,33 TL fiyat aralığından 2.166.041 TL değerinde alış işlemi ve/veya 0 TL değerinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu alımla birlikte Egemen Döven'in Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki payı % 7,14'e ulaşmıştır.

NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolar KAP 'da yayımlanmak üzere 28 Ekim 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Seri VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Çerçevesinde Yapılan Açıklamalar:

SPK'nın 28 Temmuz 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan Seri: VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği değişikliğe uğramıştır ve bu çerçevede; Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul "un Seri: XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar ve finansal tablolarda, Seri: VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde

Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	64.371.795	43.137.365
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.548.587.363	2.552.800.823
C	İştirakler	Md.24/(b)	75.451.317	73.590.496
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	395.037
	Diğer Varlıklar		154.886.945	122.855.328
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.843.297.420	2.792.779.049
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.104.071.909	990.461.283
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	86.905.797	71.689.443
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	130.540
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.625.252.500	1.698.535.300
	Diğer Kaynaklar		27.067.214	31.962.483
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.843.297.420	2.792.779.049
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	64.371.795	43.137.365
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)	50.742.201	50.742.201
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	990.072	165.638
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 ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	89,63%	91,41%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,92%	4,18%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	1,78%	1,82%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	73,34%	62,55%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,26%	1,54%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10