

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 2021
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2
DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ	13
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	14
DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
DİPNOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR	17
DİPNOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	20
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	22
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 13 – STOKLAR	27
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER	29
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	30
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	32
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR	33
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	36
DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36
DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	37
DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	37
DİPNOT 25 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38
DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ	40
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	50
DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51
DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR	52
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.03.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş 31.03.2021	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2020
<u>VARLIKLAR</u>			
DÖNEN VARLIKLAR		230.983.156	259.611.947
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	196.989.181	223.048.020
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.066.733	6.192.620
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5-8	19.818.393	14.457.336
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	595.240	596.851
Stoklar	13	165.402	171.708
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5	--	18.181
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5-17	1.884.422	5.280.231
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.497.854	1.171.406
Diğer Dönen Varlıklar	18	6.965.931	8.675.594
		230.983.156	259.611.947
DURAN VARLIKLAR		3.237.784.090	3.229.376.004
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	3.250	3.250
Stoklar	13	56.897.916	56.897.916
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	29.151.337	29.678.582
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.070.630.090	3.067.061.457
Maddi Duran Varlıklar			
- Tesis, Makine ve Cihazlar	12	76.234.829	73.266.371
- Taşıtlar	12	107.748	109.819
- Demirbaşlar	12	4.300.907	1.866.715
- Özel Maliyetler	12	53.903	62.427
Peşin Ödenmiş Giderler	17	307.385	307.385
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	175.784	122.082
		3.237.863.149	3.229.376.004
TOPLAM VARLIKLAR		3.468.846.305	3.488.987.951

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04.06.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.03.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş 31.03.2021	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		610.772.379	616.459.288
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	114.764.620	68.066.138
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	442.277.888	483.524.274
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5	28.405.133	43.765.606
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5-8	7.165.495	4.286.807
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	392.644	301.241
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	2.842.624	2.842.624
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5-9	9.446.492	7.866.753
Ertelenmiş Gelirler	17	860.829	1.372.590
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	70.536	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	190.893	78.030
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.355.225	4.355.225
		610.772.379	616.459.288
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		761.572.950	764.821.627
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	756.607.537	761.685.324
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	1.518.106	--
Ertelenmiş Gelirler	17	13.250	13.250
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	727.840	311.104
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	2.706.217	2.811.949
		761.572.950	764.821.627
ÖZKAYNAKLAR		2.096.421.917	2.107.707.036
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	19	246.000.001	246.000.001
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(1.047.230)	(1.047.230)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	3	(10.633.456)	(10.633.456)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19	99.075.327	99.075.327
- Diğer Kazanç/Kayıplar	19	(66.340)	(47.348)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	7.563.403	7.563.403
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	1.766.579.555	1.356.369.865
Net Dönem Karı/Zararı	26	(10.970.284)	410.426.474
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		2.096.500.976	2.107.707.036
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.096.500.976	2.107.707.036
TOPLAM KAYNAKLAR		3.468.846.305	3.488.987.951

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04.06.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.- 31.03.2021 VE 01.01.- 31.03.2020 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KAPSAMLI
GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş 01.01.- 31.03.2021</i>	<i>Bağımsız İnceleme'den Geçmiş 01.01.- 31.03.2020</i>
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>	Dipnot Referansları		
Hasılat	20	71.172.916	59.096.751
Satışların Maliyeti (-)	20	(16.179.075)	(8.522.985)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		54.993.841	50.573.766
BRÜT KAR/ZARAR		54.993.841	50.573.766
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(910.842)	(858.380)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(57.632)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.774.418	1.763.488
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(1.809.130)	(1.622.399)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		53.990.655	49.856.475
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	--	923.800
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(527.246)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		53.463.409	50.780.275
Finansman Gelirleri	24	18.072.545	4.201.353
Finansman Giderleri (-)	24	(82.591.320)	(86.560.586)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(11.055.366)	(31.578.958)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		85.082	14.911
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	(70.536)	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	155.618	14.911
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(10.970.284)	(31.564.047)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(10.970.284)	(31.564.047)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları	26	(10.970.284)	(31.564.047)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	(0,0446)	(0,1283)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	(0,0446)	(0,1283)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	16	(15.263)	22.608
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	25	3.816	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(11.447)	22.608
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(10.981.731)	(31.541.439)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		(10.981.731)	(31.541.439)

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04.06.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.- 31.03.2021 VE 01.01.- 31.03.2020 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar				
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
01.01.2020 tarihi itibariyla bakiyeler		246.000.001	(1.047.230)	(9.363.451)	99.075.327	(62.614)	7.563.403	807.663.012	548.706.853	1.698.535.301	--	1.698.535.301
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer	19	--	--	--	--	--	--	548.706.853	(548.706.853)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	26	--	--	--	--	22.608	--	--	(31.564.047)	(31.541.439)	--	(31.541.439)
31.03.2020 tarihi itibariyla bakiyeler		246.000.001	(1.047.230)	(9.363.451)	99.075.327	(40.006)	7.563.403	1.356.369.865	(31.564.047)	1.666.993.862	--	1.666.993.862
01.01.2021 tarihi itibariyla bakiyeler		246.000.001	(1.047.230)	(10.633.456)	99.075.327	(47.348)	7.563.403	1.356.369.865	410.426.474	2.107.707.036	--	2.107.707.036
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer	19	--	--	--	--	--	--	410.426.474	(410.426.474)	--	--	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	(216.784)	--	(216.784)	--	(216.784)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	26	--	--	--	--	(18.992)	--	--	(10.970.284)	(10.989.276)	--	(10.989.276)
31.03.2021 tarihi itibariyla bakiyeler		246.000.001	(1.047.230)	(10.633.456)	99.075.327	(66.340)	7.563.403	1.766.579.555	(10.970.284)	2.096.500.976	--	2.096.500.976

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04.06.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.- 31.03.2021 VE 01.01.- 31.03.2020 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş 01.01.- 31.03.2021</i>	<i>Bağımsız İnceleme'den Geçmiş 01.01.- 31.03.2020</i>
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	13.261.945	40.092.757
Dönem Karı/(Zararı)	(10.970.284)	(31.564.047)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	31.696.659	7.976.612
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	2.496.040	1.859.961
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	393.928	3.088
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	110.036	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		
- Faiz Geliri	402.468	7.490.628
- Faiz Gideri	(169.558)	(438.356)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	28.238.365	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	527.246	(923.800)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	(85.082)	(14.909)
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	(216.784)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(7.137.982)	63.375.573
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6.306	--
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	3.125.887	(6.754.103)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	(5.763.525)	(3.257.415)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	1.611	(624.143)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	3.413.990	(23.793)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	(15.360.473)	68.864.091
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3.048.246	(1.012.037)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	--	4.717.650
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	3.097.845	1.644.011
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	(511.761)	(185.266)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	598.194	8.337
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	1.205.698	(1.759)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	13.588.393	39.788.138
Vergi Ödemeleri/İadeleri	(326.448)	304.619
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(11.456.728)	(12.226.036)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(7.888.096)	(11.482.022)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(3.568.632)	(744.014)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(27.864.056)	39.710.583
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	(27.864.056)	39.710.583
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	(26.058.839)	67.577.304
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	(26.058.839)	67.577.304
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	223.048.020	43.154.749
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	196.989.181	110.732.053

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 04.06.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN 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.

31 Mart 2021 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 38,06 (31 Aralık 2020: % 38,06) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 7’dir. (31 Aralık 2020: 7 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Mart 2021	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2020	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.741	61,94%	152.381.690	61,94%
Halka Açık Kısım*	93.618.249	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.

Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti. (Reysaş Turizm)

Şirketin 29.12.2017 tarih ve 415 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; %34,21 oranında bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti.’nin sermayesinin kalan %65,79’ nun 21.416.710 TL bedel ile Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.’den satın alınmasına karar verilmiştir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem KGK’nın 2013-2 numaralı ilke kararı gereği “Hakların Birleştirilmesi” yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti’nin varlık ve yükümlülükleri maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmış ve ödenen tutar ile net varlık tutarı arasındaki fark “ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi” hesabında muhasebeleştirilmiştir.

	31.03.2021		31.12.2020	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	38.000.000	100,00 %	38.000.000	100,00 %
Toplam	38.000.000	100,00%	38.000.000	100,00%

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. (Rey Otel)

Reysaş Turizm faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan Rey Otel'in paylarının tamamını Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılmış değerlendirme çalışmasına istinaden 560.167 TL bedelle almıştır. Rey Otel, Reysaş GYO portföyündeki Eskişehir otelini ve Reysaş Turizm portföyündeki Erzincan otellerinin işletmesini yürütmektedir

Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem KGK'nın 2013-2 numaralı ilke kararı gereği “Hakların Birleştirilmesi” yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.'nin varlık ve yükümlülükleri maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmış ve ödenen tutar ile net varlık tutarı arasındaki fark “ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi” hesabında muhasebeleştirilmiştir.

	31.03.2021		31.12.2020	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi	610.000	100,00 %	610.000	100,00 %
Toplam	610.000	100,00%	610.000	100,00%

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan II.- 14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 4 Haziran 2021 tarihinde GrupYönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

2.2) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.3) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.4) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 230.983.156 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 610.701.843 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 379.718.687 TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte, Grup yönetimi söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.5) Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

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

2.6) Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Konsolide finansal tablo hazırlanma esasları aşağıdaki gibidir;

- Bağlı ortaklıklar, ana ortaklığın, doğrudan veya diğer bağlı ortaklıkları veya iştirakleri vasıtasıyla, sermaye ve yönetim ilişkileri çerçevesinde %50'den fazla oranda hisseye, oy hakkına veya yönetim çoğunluğunu seçme hakkına veya yönetim çoğunluğuna sahip olduğu işletmeleri temsil etmektedir. Kontrol gücü ana ortaklık tarafından bağlı ortaklıklarının finansal ve faaliyet politikalarını yönetme gücü ile faaliyetlerden fayda sağlama gücü olarak tanımlanmaktadır.
- Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte konsolidasyon dışında bırakılacaktır. Bağlı ortaklıklar tarafından uygulanan muhasebe politikaları tutarlılığın sağlanması amacıyla Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile uyumlu hale getirilmiştir.
- Bağlı ortaklıkların finansal tabloları tam konsolide yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir. Bu kapsamda bağlı ortaklıkların kayıtlı değeri ile özkaynakları netleştirilmiş, Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değeri ile bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynakları ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile birbirlerine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Azınlık Payları" hesap grubu adıyla gösterilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren bir işletme birleşmesi, birleşen tüm teşebbüs ya da işletmelerin, işletme birleşmesinin öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici olmadığı bir işletme birleşmesidir.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir.

Ortak yönetim altındaki işletmelerden satın alınan hisseler defter değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Ödenen rakam ile elde edilen net varlığın defter değeri arasındaki fark özkaynaklarda "ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Grup, 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

Grup, 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. Grup 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.

Grup, 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.

Grup, 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.

Grup sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir (Dipnot 20).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 (Dipnot 20).

İlişkili kuruluşlar

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

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda Grup'un sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, bağlı ortaklıklar, iştirakler, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu Şirket'in iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in ana ortaklığının yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 5).

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 (Dipnot 6).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir (Dipnot 8).

Ticari borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 8).

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 (Dipnot 13).

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde gösterilir (Dipnot 10).

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31.03.2021	31.12.2020
Arı Lojistik	50,00	50,00

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Dipnot 11).

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Grup'un 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
Taşıtlar	3 yıl
Demirbaşlar	2-10 yıl
Özel Maliyetler	3-15 yıl

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 12).

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralaayan olarak Şirket

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

Kiracı olarak Şirket

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

Finansal Borçlar

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

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 24).

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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.

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır (Dipnot 16).

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder (Dipnot 14).

Faaliyet giderleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak yeniden değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yeniden değerlendirme işleminden doğan kur farkları gelir tablosu içinde finansman gelir ve giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Yılsonu kurları aşağıdadır:

	31.03.2021	31.12.2020
ABD\$	8,3260 TL	7,3405 TL
AVRO	9,7741 TL	9,0079 TL

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır (Dipnot 14).

Taahhütler ve yükümlülükler

Taahhütler ve muhtemel yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir (Dipnot 15).

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır (Dipnot 28).

Geri alınmış paylar

TMS 32'nin 33. paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek "Geri Alınmış Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi" kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez (Dipnot 19).

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar

Söz konusu standartların Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

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

Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem KGK'nın 2013-2 numaralı ilke kararı gereği "Hakların Birleştirilmesi" yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti'nin varlık ve yükümlülükleri maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmış ve ödenen tutar ile net varlık tutarı arasındaki fark "ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Toplam Dönen Varlıklar	7.733.083
Toplam Duran Varlıklar	25.660.660
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	(12.308.805)
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	(2.763.989)
Elde Edilen Net Varlıklar	18.320.949
Satın Alınan Pay(%65,79)	12.053.256
Satın Alma Bedeli	21.416.707
Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	(9.363.451)

b) Reysaş Turizm, faaliyet konusu otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi olan Rey Otel'in paylarının tamamını Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılmış değerleme çalışmasına istinaden 560.167 TL bedelle almıştır. Rey Otel, Reysaş GYO portföyündeki Eskişehir otelini ve Reysaş Turizm portföyündeki Erzincan otellerinin işletmesini yürütmektedir

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem KGG'nın 2013-2 numaralı ilke kararı gereği "Hakların Birleştirilmesi" yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.'nin varlık ve yükümlülükleri maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmış ve ödenen tutar ile net varlık tutarı arasındaki fark "ortak kontrole tabi işletmeler içeren birleşme etkisi" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Toplam Dönen Varlıklar	4.452.278
Toplam Duran Varlıklar	462.552
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.469.832)
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	(154.836)
Elde Edilen Net Varlıklar	(709.838)
Satın Alma Bedeli	560.167
Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	(1.270.005)

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	31.03.2021	31.12.2020
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	1.981.690	371.700
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	559.515	5.696.423
Diğer	548.878	200.600
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(23.350)	(76.103)
	3.066.733	6.192.620

(*) Grup'un %50 oranında hissesine sahip olduğu Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.'nin portföyünde bulunan depolarından kira karşılığında elde ettiği müşteri çeklerini Grup'a hissesi oranında vermektedir. Bu kapsamda 31 Mart 2021 itibarıyla Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasından alınan çeklerin tutarı 1.598.850 TL (31 Aralık 2020: 371.700 TL)'dir.

Grup'un ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de %13,53 oran ile faiz işletilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2021	31.12.2020
Personel avansları	--	18.181
	--	18.181

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	9.095.762	6.342.777
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	18.713.110	34.957.630
Reysaş Taşıt Muayene İst. İşletim A.Ş.	316.330	2.421.360
Diğer	279.931	323.281
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	--	(279.442)
	28.405.133	43.765.606

(*) 2020 yılında yapılan işlemlerin etkisiyle 31 Aralık 2020 itibarıyla Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 6.342.777 TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tutar 9.095.762 TL'sına yükselmiştir.

01.01.-31.03.2021 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Bina	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	30.554	670.656	264.207	453.361	1.715.461	1.826.242	4.960.481
Diğer	--	--	130.524	82.043	45.236	302.886	560.689
Genel Toplam	30.554	670.656	394.731	535.404	1.760.697	2.129.128	5.521.170

01.01.-31.03.2021 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Hizmet	Kira	Toplam
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	27.444	1.614.852	1.642.296
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	29.385	9.662.826	9.692.211
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	--	890.266	890.266
Diğer	8.645	345.381	354.026
Toplam	65.474	12.513.325	12.578.799

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

01.01.-31.03.2020 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	Hizmet	Faiz (Adat) Gideri	Kira	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	400.015	2.400.549	4.717	151.906	2.957.187
Toplam	400.015	2.400.549	4.717	151.906	2.957.187

01.01.-31.03.2020 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	695.220	695.220
Toplam	695.220	695.220

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

01.01.-31 Mart 2021 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 17.806 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır (01.01.-31 Mart 2020: 24.929 TL).

DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2021	31.12.2020
Kasa		
- Türk Lirası	26.272	21.510
- Yabancı Para	1.957	--
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	3.168.075	427.683
- Yabancı Para	3.943.366	10.371.378
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	2.861.596	70.208.463
- Yabancı Para	186.884.050	141.970.968
Diğer hazır değerler		
-Türk Lirası	103.865	48.018
	196.989.181	223.048.020

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1 gün	%18,50	--	2.861.596
ABD\$	33 gün	%2,25-%2,50	4.250.000	35.385.500
AVRO	23 gün	%0,1-%1	15.500.000	151.498.550
Toplam				189.745.646

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	24 gün	16,92-18,25%	--	70.208.463
ABD\$	35 gün	3,56%	3.259.659	23.927.528
AVRO	14 gün	0,25-2,53%	13.104.435	118.043.440
Toplam				212.179.431

DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli banka kredileri	78.192.801	68.066.138
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	442.277.888	437.482.804
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	36.571.819	46.041.470
	557.042.508	551.590.412

Uzun vadeli finansal borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Uzun vadeli banka kredileri	724.144.598	731.241.021
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	32.462.939	30.444.303
	756.607.537	761.685.324

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.03.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	307.618.568	309.261.263
ABD\$ Banka kredileri	6.206.359	51.674.147
AVRO Banka kredileri	16.490.314	161.177.974
	520.470.689	505.548.942

Uzun vadeli finansal borçlar	31.03.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	469.744.529	511.526.779
ABD\$ Banka kredileri	10.519.667	87.586.748
AVRO Banka kredileri	17.066.873	166.813.321
	724.144.598	731.241.021

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	207.945.936	161.583.798
4-12 ay içerisinde ödenecekler	312.524.752	343.965.144
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	722.736.879	726.465.460
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	1.407.720	4.775.561
	1.244.615.287	1.236.789.963

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	14.652.525	11.748.917
4-12 ay içerisinde ödenecekler	21.919.294	34.292.552
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	32.462.939	30.444.304
	69.034.758	76.485.773

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

	31.03.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	% 7,84 - % 18,16	% 7,84 - % 23,75
ABD\$ Banka kredileri	% 8,10 - % 10,94	% 1,61 - % 7,81
AVRO Banka kredileri	% 3,88 - % 5,48	% 6,63 - % 8,40

* **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.

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Cari Oran	38%	42%
Hazır Değerler Oranı	35%	40%
Finansal Kaldıraç Oranı	39%	39%
Finansman Oranı	65%	65%

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

	31.03.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar		
-Grup dışı ticari alacaklar	16.388.351	11.921.157
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	3.090.083	6.268.723
Alacak senetleri	3.545.292	2.672.455
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(138.600)	(212.379)
Şüpheli ticari alacaklar	7.277.841	7.420.177
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(7.277.841)	(7.420.177)
	22.885.126	20.649.956

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31.03.2021 ve 31.03.2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
01 Ocak	7.420.177	6.767.642
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	252.884	--
Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 22)	(395.220)	--
Dönem sonu	7.277.841	6.767.642

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Ticari borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	3.840.381	4.113.351
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 5)	28.405.133	44.045.048
Borç senetleri	3.331.655	207.244
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(6.541)	(313.230)
	35.570.628	48.052.413

DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	137.237	159.453
Şüpheli diğer alacaklar	1.953.740	1.953.740
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.953.740)	(1.953.740)
Diğer	458.003	437.398
	595.240	596.851

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	3.250	3.250
	3.250	3.250

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	3.224.708	3.210.892
Ödenecek vergi ve fonlar	5.338.384	4.536.375
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5)	2.842.624	2.842.624
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	883.158	119.486
Diğer	242	-
	12.289.116	10.709.377

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	1.518.106	--
	1.518.106	-

(*) 31.03.2021 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler**

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021		31.12.2020	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	29.151.337	50,00	29.678.582	50,00
	29.151.337		29.678.582	

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	31 Mart 2021				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	72.732.382	(14.429.708)	58.302.674	264.051	(1.054.491)

	31 Mart 2020				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	72.527.002	(17.793.061)	54.733.941	2.121.154	1.847.599

Arı Lojistik	31.03.2021 Tutarı	31.12.2020 Tutarı
Toplam Varlıkları	72.732.382	71.358.225
Toplam Yükümlülükleri	(14.429.708)	(12.001.060)
Net Varlıkları	58.302.674	59.357.165
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	29.151.337	29.678.583

31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 itibarıyla Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
1 Ocak Bakiyesi	29.678.583	26.443.171
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(527.246)	923.800
Toplam	29.151.337	27.366.971

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.050.871.147	2.968.990.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19.758.943	98.071.457
Toplam	3.070.630.090	3.067.061.457

Grup’un 31 Aralık 2020 itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanlı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun olarak yapılan değerlemeler Pazar Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirkettir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.119.280.303 TL’dir (31 Aralık 2020: 1.089.847.194 TL).

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

31 Mart 2021 itibarıyla arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	31.03.2021
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	40.000.000	--	40.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	16.000.000	--	16.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	3.200.000	--	3.200.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	3.640.000	--	3.640.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	15.000.000	--	15.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	6.100.000	--	6.100.000
Düzce	Merkez	Darıcı	7.250.000	--	7.250.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	5.350.000	--	5.350.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	4.500.000	--	4.500.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	12.000.000	--	12.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	19.000.000	--	19.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	11.000.000	62.887	11.062.887
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.400.000	--	1.400.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	4.250.000	--	4.250.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	3.250.000	--	3.250.000
Toplam			151.940.000	62.887	152.002.887

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 itibarıyla arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2020	Giriş	Çıkış	Geçerli Uygun Değer Farkı	31.12.2020
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	45.580.000	-	-	(5.580.000)	40.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse-12	12.750.000	-	-	3.250.000	16.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	2.900.000	-	-	300.000	3.200.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	3.220.000	-	-	420.000	3.640.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	12.045.000	-	-	2.955.000	15.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	5.990.000	-	-	110.000	6.100.000
Düzce	Merkez	Darıcı	5.846.000	-	-	1.404.000	7.250.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	5.217.000	-	-	133.000	5.350.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	3.942.000	-	-	558.000	4.500.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	10.285.000	-	-	1.715.000	12.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	15.438.000	270.067	-	3.291.933	19.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık(*)	-	9.488.566	-	1.511.434	11.000.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.293.000	-	-	107.000	1.400.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	3.849.000	-	-	401.000	4.250.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	3.330.000	-	-	(80.000)	3.250.000
			131.685.000	9.758.633	-	10.496.367	151.940.000

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2021 itibarıyla Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	31.03.2021
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	27.000.000	--	--	27.000.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	25.100.000	--	--	25.100.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	21.000.000	--	--	21.000.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	8.950.000	--	--	8.950.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	5.900.000	--	--	5.900.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	11.250.000	--	--	11.250.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	86.600.000	--	--	86.600.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	160.000.000	--	--	160.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	28.050.000	--	--	28.050.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	40.000.000	--	--	40.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	77.075.000	--	--	77.075.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	213.000.000	846.522	--	213.846.522
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	36.850.000	--	--	36.850.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	90.320.000	29.833	--	90.349.833
Ordu	Ünye	Yüceler	16.000.000	--	--	16.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	6.250.000	52.400	--	6.302.400
Samsun	Terme	Söğütlü	7.250.000	--	--	7.250.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	7.100.000	--	--	7.100.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	24.000.000	--	--	24.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	11.630.000	--	--	11.630.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	6.500.000	--	--	6.500.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	16.000.000	--	--	16.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	201.300.000	5.980	--	201.305.980
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	32.880.000	--	--	32.880.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	16.000.000	--	--	16.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	23.000.000	205.888	--	23.205.888
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	16.400.000	--	--	16.400.000
Bolu	Merkez	Saraycık	27.750.000	--	--	27.750.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	19.000.000	326.594	--	19.326.594
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	103.000.000	--	--	103.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	22.500.000	--	--	22.500.000
İzmir	Menderes	Görece-3	31.760.000	--	--	31.760.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	17.500.000	--	--	17.500.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	25.000.000	--	--	25.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	21.000.000	--	--	21.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	170.000.000	56.618	--	170.056.618
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	101.000.000	--	--	101.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	19.000.000	--	--	19.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	164.500.000	--	--	164.500.000
İzmir	Menderes	Görece-4	70.950.000	--	--	70.950.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	181.000.000	--	--	181.000.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	400.000.000	--	--	400.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	95.000.000	--	--	95.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	47.000.000	--	--	47.000.000
İzmir	Menderes	Görece	27.000.000	--	--	27.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	8.100.000	--	--	8.100.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	3.785.000	--	--	3.785.000
Bartın	Merkez	Balamba	3.370.000	--	--	3.370.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	1.060.000	--	--	1.060.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.055.000	--	--	1.055.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	--	354.424	79.940.000	80.294.424
Erzincan	Hilton Bina		41.315.000	--	--	41.315.000
Toplam			2.817.050.000	1.878.259	79.940.000	2.898.868.260
Toplam	Arsa ve Binalar		2.968.990.000			3.050.871.147

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2020	Giriş	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2020
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	22.602.000	-	-	4.398.000	27.000.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	22.000.000	60.000	-	3.040.000	25.100.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	17.845.000	634.396	-	2.520.604	21.000.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	7.035.000	-	-	1.915.000	8.950.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	4.760.000	-	-	1.140.000	5.900.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	9.796.000	-	-	1.454.000	11.250.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	74.010.000	-	-	12.590.000	86.600.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	134.093.000	35.637	-	25.871.363	160.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	25.064.000	-	-	2.986.000	28.050.000
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	168.616	-	13.281.384	40.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	60.620.000	64.023	-	16.390.977	77.075.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	170.610.000	105.702	-	42.284.298	213.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	14.400.000	-	-	22.450.000	36.850.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	79.000.000	407.249	-	10.912.751	90.320.000
Ordu	Ünye	Yüceler	13.661.000	-	-	2.339.000	16.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	5.155.000	-	-	1.095.000	6.250.000
Samsun	Terme	Söğütlü	6.004.000	-	-	1.246.000	7.250.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	5.985.000	-	-	1.115.000	7.100.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık***	16.043.000	-	-	7.957.000	24.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	7.325.000	8.654.031	-	(4.349.031)	11.630.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	5.108.000	-	-	1.392.000	6.500.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	12.650.000	-	-	3.350.000	16.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	169.000.000	265.318	-	32.034.682	201.300.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	28.280.000	240.885	-	4.359.115	32.880.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	12.756.000	-	-	3.244.000	16.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	19.056.000	-	-	3.944.000	23.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	96.200.000	-	-	(79.800.000)	16.400.000
Bolu	Merkez	Saraycık	21.137.000	-	-	6.613.000	27.750.000
Sakarya	Arfiye	Yukarıkirezce-3	15.748.000	184.253	-	3.067.747	19.000.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	91.000.000	-	-	12.000.000	103.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	17.353.000	407.555	-	4.739.445	22.500.000
İzmir	Menderes	Görece-3	24.966.000	335.160	-	6.458.840	31.760.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	13.233.000	-	-	4.267.000	17.500.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	21.339.000	-	-	3.661.000	25.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	18.388.000	-	-	2.612.000	21.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	146.162.000	29.590	-	23.808.410	170.000.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	85.000.000	-	-	16.000.000	101.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1*	16.000.000	-	-	3.000.000	19.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	137.275.000	-	-	27.225.000	164.500.000
İzmir	Menderes	Görece-4	57.245.000	171.025	-	13.533.975	70.950.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	154.281.000	-	-	26.719.000	181.000.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	319.116.000	297.054	-	80.586.946	400.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	80.000.000	185.210	-	14.814.790	95.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	39.000.000	-	-	8.000.000	47.000.000
İzmir	Menderes	Görece	-	-	22.202.736	4.797.264	27.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent(1)	5.159.000	-	-	2.941.000	8.100.000
Karabük	Merkez	Çerçiler(1)	2.034.000	-	-	1.751.000	3.785.000
Bartın	Merkez	Balamba(1)	1.920.000	-	-	1.450.000	3.370.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah(1)	496.000	-	-	564.000	1.060.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu(1)	742.000	-	-	313.000	1.055.000
Erzincan	Hilton Bina		39.486.099	-	-	1.828.901	41.315.000
Toplam Binalar			2.372.688.099	12.245.704	22.202.736	409.913.461	2.817.050.000
Toplam Arsa ve Binalar			2.504.373.099				2.968.990.000

Sirket tarafından İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı Mahallesi 6 Ada 194 Parsel, Samsun İli Çarşamba İlçesi 198 Ada 1 Parsel ve Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel de bulunan gayrimenkuller sırasıyla 2015, 2016 ve 2017 yıllarında Sat-Geri Kiralama yöntemiyle kiralamaya konu edilmiştir. 31 Aralık 2020 itibariyle ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 100.850.000 TL'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2021 itibarıyla Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	31.03.2021
Kocaeli	Çayirova	Akse-15	79.940.000	--	(79.940.000)	--
Kocaeli	Çayirova	Akse 13	17.000.000	17.005	--	17.017.005
Diğer			1.131.457	1.610.481	--	2.741.938
Toplam			98.071.457	1.627.486	(79.940.000)	19.758.943

31 Aralık 2020 itibarıyla Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2020	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2020
İzmir	Menderes	Görece	21.918.000	284.736	-	(22.202.736)	-	-
Kocaeli	Çayirova	Akse-15(*)	41.345.000	3.584.087	-	-	35.010.913	79.940.000
Kocaeli	Çayirova	Akse 13	14.142.000	8.080	-	-	2.849.920	17.000.000
Diğer	-	-	13.838.823	577.396	(13.284.762)	-	-	1.131.457
			91.243.823	4.454.299	(13.284.762)	(22.202.736)	37.860.833	98.071.457

(*) Kocaeli İli Çayirova İlçesi Şekerpınar Mahallesi 420 Ada 33 Parsel'deki 14.703,44 m2'lik arsa üzerine inşa edilen 19.349 m2'lik lojistik deponun Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 5 Ocak 2021 tarihinde alınarak yatırım tamamlanmıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 66.485.625 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Mart 2020: 203.648.524 TL).

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	Girişler	31.03.2021
Tesis, makine ve cihazlar	35.276.093	5.326.811	40.602.904
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	61.785.386	--	61.785.386
Taşıtlar	168.996	--	168.996
Demirbaşlar	5.257.664	2.561.285	7.818.949
Özel maliyetler	243.800	--	243.800
Maliyet Değeri	102.731.939	7.888.096	110.620.035
Tesis, makine ve cihazlar	8.424.979	814.871	9.239.850
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	15.370.129	1.500.492	16.870.621
Taşıtlar	59.177	2.071	61.248
Demirbaşlar	3.390.949	170.083	3.561.032
Özel maliyetler	181.373	8.524	189.897
Birikmiş Amortismanlar (-)	27.426.607	2.496.041	29.922.648
Net Defter Değeri	75.305.332		80.697.387

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2019	Girişler	Çıkışlar (-)	Bağlı ortaklık girişi	Transfer	31.12.2020
Tesis, makine ve cihazlar	9.390.987	22.701.392	(25.424)	--	3.209.138	35.276.093
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	53.795.775	11.198.749	--	--	(3.209.138)	61.785.386
Taşıtlar	49.194	119.802	--	--	--	168.996
Demirbaşlar	3.610.450	778.391	(76.253)	945.076	--	5.257.664
Özel maliyetler	--	--	--	243.800	--	243.800
Maliyet Değeri	66.846.406	34.798.334	(101.677)	1.188.876	--	102.731.939
Tesis, makine ve cihazlar	5.518.413	1.436.310	(847)	--	1.471.103	8.424.979
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	10.595.044	6.246.188	--	--	(1.471.103)	15.370.129
Taşıtlar	49.194	9.983	--	--	--	59.177
Demirbaşlar	2.254.558	518.380	(5.537)	623.548	--	3.390.949
Özel maliyetler	--	23.118	--	158.255	--	181.373
Birikmiş Amortismanlar (-)	18.417.209	8.233.979	(6.384)	781.803	--	27.426.607
Net Defter Değeri	48.429.197					75.305.332

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

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Satışların maliyeti (Dipnot 20)	2.496.041	1.859.961
	2.496.041	1.859.961

DİPNOT 13 – STOKLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	31.03.2021	31.12.2020
Otel işletme malzemeleri	165.402	171.708
	165.402	171.708
Uzun vadeli stoklar	31.03.2021	31.12.2020
Arsa stokları	56.897.916	56.897.916
	56.897.916	56.897.916

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m² ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m² konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Mart 2021 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %40 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

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

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

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

Söz konusu konut imarlı arsaların 31 Mart 2021 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 135.000.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 135.000.000 TL).

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Dava gider karşılıkları	4.355.225	4.355.225
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	190.893	78.030
Toplam	4.546.118	4.433.255

b) Koşullu Yükümlülükler:

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'i konu eden davalar ve ihtilaflar hakkında açıklama aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021 itibarıyla davalar için toplam 4.355.225 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 4.355.225 TL). Aşağıda bahsedilen dava haricinde önemli belirsizlik içeren dava bulunmamaktadır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un aleyhte dava yükümlülüğü için ayırdığı karşılık tutarı 1.953.740 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.953.740 TL). Bu tutarın tamamı 2016 yılında 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nden tahsil edilemeyen alacaklardan oluşmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Alacağın tahsil kabiliyeti olup olmadığı halen karşılıklı devam eden birden fazla davanın yargılama süreçleri sonlandığında belli olacak olup, bu aşamada net bir risk belirlemesi yapılamamaktadır. Ancak, 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nin mali sıkıntı içerisinde olduğu bilindiğinden yargılama sonucu lehe çıksa dahi tahsil imkânı zor görüldüğünden söz konusu tutarın tamamına karşılık ayrılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti firması için 1.143.000 TL risk tespit edilmiş olup karşılık ayrılmıştır.

Sözleşmeye bağlı olarak Adana ilindeki deponun inşaatı Remkar Taşımacılık ve Dan. Ltd. Şti. (Remkar) tarafından yapılmıştır. Termekom Soğutma Hava Elek. Müh. Tic. Ltd. Şti. (Termekom) deponun soğuk hava sistemleri inşaat kısmının yapımını üstlenen alt taşeron firması olup sözleşme Remkar ve Termekom firmaları arasında yapılmıştır. Termekom firması taahhüt edilen işi zamanında tamamlamadığı için Remkar ile Termekom arasında dava süreçleri devam etmektedir. Sonuç olarak Termekom ile Remkar arasında görülen dava ile Reysaş Grup şirketlerinin hukuki bir irtibatı bulunmamaktadır. Reysaş Grup şirketlerinin bu davalarda taraf olmaması sebebi ile hakkında olumlu ya da olumsuz bir karar çıkması ihtimali bulunmamaktadır.

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER

a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	31.03.2021	31.12.2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.426.681.606	2.388.329.122
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	2.426.681.606	2.388.249.122
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.03.2021
İpotek	TL		1.629.520.000
İpotek	ABD\$	72.100.000	600.304.600
İpotek	AVRO	20.000.000	195.482.000
Teminat mektubu	TL		1.375.006
Toplam			2.426.681.606

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2020
İpotek	TL		1.677.820.000
İpotek	ABD\$	72.100.000	529.250.050
İpotek	AVRO	20.000.000	180.158.000
Teminat mektubu	TL		1.021.072
Toplam			2.388.249.122

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.03.2021
Teminat mektubu	TL		2.329.000
Teminat mektubu	ABD\$	219.220	1.825.226
Teminat senedi	TL		9.196.823
Teminat senedi	ABD\$	147.040	1.224.255
Teminat senedi	AVRO	22.000	215.030
Toplam			14.790.334

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2020
Teminat mektubu	TL		2.329.000
Teminat mektubu	ABD\$	219.220	1.609.184
Teminat senedi	TL		9.196.823
Teminat senedi	ABD\$	147.040	1.079.347
Teminat senedi	AVRO	22.000	198.174
Toplam			14.412.528

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31.03.2021	31.12.2020
Personele borçlar	268.095	188.225
Ödenecek SGK prim borçları	108.715	83.186
Personel vergi kesintileri	15.834	29.830
	392.644	301.241

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 7.639 TL/yıl ve 7.117 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

	31.03.2021	31.12.2020
İskonto oranı	%13,72	%13,72
Beklenen ücret / limit artışları	%10,04	%10,04
İskonto oranı	%3,34	%3,34

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.12.2020
Dönem başı	311.104	102.857
Cari dönem hizmet maliyeti	383.524	81.953
Faiz maliyeti	10.404	9.630
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	22.808	(16.325)
Bağlı ortaklık girişi	--	132.989
Dönem sonu	727.840	311.104

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Satışların maliyeti	393.928	--
	393.928	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	31.03.2021	31.12.2020
Stok alımı için verilen sipariş avansları	16.829	2.280.563
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	--	18.181
Gelecek aylara ait giderler (**)	1.855.443	2.987.768
İş avansları	12.150	11.900
	1.884.422	5.298.412

Uzun vade	31.03.2021	31.12.2020
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları (*)	37.580	37.580
Gelecek yıllara ait giderler (**)	269.805	269.805
	307.385	307.385

(*) Duran varlık alımı için verilen sipariş 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 Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel üzerindeki 8.312 m2'lik deponun 14.400.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kiralama" yöntemiyle satılmasına karar verilmiştir. Gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile satış değeri arasındaki zarar tutarı 2.091.000 TL'dir. Elde edilen zarar, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında ertelenerek, kiralama süresi boyunca itfa edilmek üzere (60 ay) kapsamlı gelir tablosuna yansıtılacaktır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait giderlerin 857.933 TL'si ile gelecek aylara ait giderlerin 269.805 TL'si sat ve geri kirala işlemine ait oluşan zarar tutarlarıdır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.03.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	168.320	360.945
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	692.509	1.011.645
	860.829	1.372.590

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31.03.2021	31.12.2020
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	13.250	13.250
	13.250	13.250

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31.03.2021	31.12.2020
Devreden KDV	6.917.900	8.675.594
Personele verilen avanslar	48.031	--
	6.965.931	8.675.594

DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Gup'un Ana Ortaklığı'nın sermayesi 246.000.001 TL (31 Aralık 2020: 246.000.001 TL)'dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 246.000.001 adet (31 Aralık 2020: 246.000.001 adet) hisseye ayrılmıştır. Ana ortaklık'ın ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021		31.12.2020	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.741	61,94	152.381.690	61,94
Diğer	11	0,00	11	0,00
Halka açık kısım	93.618.249	38,06	93.618.300	38,06
Ödenmiş Sermaye	246.000.001	100,00	246.000.001	100,00

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

Ana Ortaklık 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.

Geri alınmış paylar

Grup, 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.03.2021	31.12.2020
Yeniden değerlendirme artışı/(azalışları)	99.075.327	99.075.327
	99.075.327	99.075.327

Grup, 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. 2015 yılında herhangi bir satış olmadığından 31 Aralık 2015 tarihinde gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark yine 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.

	31.03.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(66.340)	(47.348)
	(66.340)	(47.348)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)**

	31.03.2021	31.12.2020
Olağanüstü yedekler	3.406.890	3.406.890
Geçmiş yıl kar / (zararları)	1.763.172.665	1.352.962.975
	1.766.579.555	1.356.369.865

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	31.03.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri (*)	1.047.230	1.047.230
	7.563.403	7.563.403

(*) Grup'un 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.

DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Satışlar		
Kiralama gelirleri	66.485.625	54.048.103
Diğer gelirler	3.270.017	5.225.410
Satıştan iadeler	(414.794)	(176.762)
Net Satışlar	69.340.848	59.096.751
Maliyet		
Sigorta giderleri	(839.717)	(778.742)
Amortisman ve itfa giderleri	(2.496.041)	(1.859.961)
Bakım onarım giderleri	(1.283.441)	(1.450.920)
Elektrik giderleri	(2.726.632)	(3.097.230)
Vergi ve harçlar	(3.802.013)	(960.194)
Ekspertiz giderleri	(201.189)	(1.050)
Personel giderleri (*)	(835.567)	--
Hilton komisyon gideri (*)	(1.976.871)	--
Diğer	(185.536)	(374.888)
Brüt Kar	54.993.841	50.573.766

(*) Bağlı ortaklık Rey Otel'e ait giderlerdir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Personel giderleri	534.636	233.590
Danışmanlık ve denetim giderleri	22.197	23.510
Elektrik ve su giderleri	101.766	136.685
Vergi ve harç giderleri	49.645	18.427
SPK kayıt giderleri	12.362	3.670
Bakım ve onarım giderleri	2.792	--
Diğer	187.444	442.498
	910.842	858.380

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Komisyon giderleri	57.476	--
Diğer	156	--
	57.632	--

DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	395.220	44.593
Fatura edilecek gelirler	--	369.226
Ertelenmiş finansman gelirleri	169.558	882.209
Kambiyo karları (*)	510.855	227.247
Diğer	698.785	240.213
	1.774.418	1.763.488

(*) 01.01.-31.03.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo karlarının tutarı 508.875 TL'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları	(252.884)	(44.593)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	--	(613.739)
Ertelenmiş finansman giderleri	(402.468)	(541.848)
Kambiyo zararları (*)	(541.985)	(61.785)
Bağış ve yardımlar	(175.000)	--
Sat geri kirala dönem gideri	(285.977)	(285.977)
Diğer	(150.816)	(74.457)
	(1.809.130)	(1.622.399)

(*) 01.01.-31.03.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo zararlarının tutarı 500.719 TL'dir.

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Finansal varlık değer artışları (Dipnot 10)		923.800
	--	923.800
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Finansal varlık değer azalışları (Dipnot 10)	(535.769)	--
	(535.769)	--

DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Gelirleri		
Faiz gelirleri	3.335.414	3.567.593
Kur farkı gelirleri (*)	14.737.131	633.760
	18.072.545	4.201.353

(*) 01.01.-31.03.2021 döneminde gerçekleşmemiş kur farkı gelirlerinin tutarı 14.737.128 TL'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansman Giderleri (-)	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Banka komisyonları	(387)	(188)
Faiz giderleri	(39.591.983)	(31.112.720)
Kur farkı giderleri (*)	(42.985.035)	(55.447.678)
Diğer	(13.915)	--
	(82.591.320)	(86.560.586)

(*) 01.01.-31.03.2021 dönemi itibariyle gerçekleşmemiş kur farkı giderlerinin toplamı 42.983.649 TL'dir.

DİPNOT 25 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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 sınırlara 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.

Reysaş GYO A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem	70.536	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	--	--
	70.536	--

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	(70.536)	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	155.618	14.911
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	85.082	14.911

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklık için ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %25 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2020: %22).

	31.03.2021		31.12.2020	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(24.601.984)	(2.706.218)	(24.601.984)	(2.810.195)
Kıdem tazminatı karşılığı	502.525	125.631	208.192	45.802
Krediler için etkin faiz tahakkuku	--	--	34.706	7.635
Ertelenmiş finansman gelirleri	--	--	53.969	11.873
Ertelenmiş finansman giderleri	--	--	(7.973)	(1.754)
Şüpheli alacak karşılığı	52.558	13.140	87.558	19.263
İzin karşılığı	99.059	24.765	59.143	13.011
Diğer	111.353	12.249	111.353	24.498
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(2.530.433)		(2.689.867)

	31.03.2021	31.12.2020
Ertelenen vergi varlıkları	175.784	122.082
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)	(2.706.217)	(2.811.949)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(2.530.433)	(2.689.867)

31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Dönem başı	(2.689.867)	(2.541.015)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	3.816	--
Dönem vergi geliri/(gideri)	155.618	(148.852)
Dönem sonu	(2.530.433)	(2.689.867)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(10.970.284)	(31.564.047)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	246.000.001	246.000.001
Tam TL cinsinden bir hisse başına kar / (zarar)	(0,0446)	(0,1283)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 7. dipnotta açıklanan kredileri içeren borçlar, 6. dipnotta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 19. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

2021 yılında Şirketin stratejisi, 2019'dan beri değişmemekte olup, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Toplam Finansal Borçlar	1.313.650.045	1.313.275.736
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(196.989.181)	(223.048.020)
Net Borç	1.116.660.864	1.090.227.716
Toplam Özkaynak	2.096.500.976	2.107.707.036
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%53	5%2

Önemli Muhasebe Politikaları1

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**Kredi riski**

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

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardak i mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.03.2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	3.066.733	19.818.393	--	595.240	196.857.087	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.066.733	19.818.393	--	595.240	196.857.087	--
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	--	14.790.334	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.277.841	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.277.841)	--	(1.953.740)	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardak i mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2020						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	6.268.723	14.593.612	--	596.851	222.978.492	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.268.723	14.593.612	--	596.851	222.978.492	--
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	--	11.657.823	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.420.177	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.420.177)	--	(1.953.740)	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**Likidite riski**

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	1.244.615.287	1.244.615.287	207.945.936	312.524.751	722.736.880	1.407.720	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	68.443.225	68.443.225	--	35.980.286	32.462.939	--	--

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	35.570.628	35.577.169	--	35.577.169	--	--	--
Diğer borçlar	13.807.222	13.807.222	5.338.384	6.950.490	1.518.106	--	242

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	1.236.789.963	1.512.870.139	163.193.767	369.691.785	971.056.591	8.927.996	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	76.485.773	83.191.591	11.916.142	36.365.750	34.909.584	115	--

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	47.718.549	48.031.779	48.031.779	--	--	--	--
Diğer borçlar	4.286.807	10.772.520	4.536.375	6.236.145	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Döviz cinsinden varlıklar	194.285.290	152.734.810
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(430.794.268)	(467.107.695)
Net kısa pozisyon	(236.508.978)	(314.372.884)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.03.2021		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.455.917	--	353.579
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	190.829.373	4.268.298	15.888.064
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	194.285.290	4.268.298	16.241.643
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	194.285.290	4.268.298	16.241.643
10. Ticari Borçlar	2.651.827	249.238	59.000
11. Finansal Yükümlülükler	229.313.926	6.206.359	18.174.541
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	231.965.753	6.455.597	18.233.541
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	198.828.515	--	20.342.386
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	198.828.515	--	20.342.386
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	430.794.268	6.455.597	38.575.927
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	--	--	--
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	--	--	--
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(236.508.978)	(2.187.299)	(22.334.284)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(236.508.978)	(2.187.299)	(22.334.284)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2020		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	503.236	--	55.866
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	152.231.575	3.252.090	14.249.671
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	152.734.810	3.252.090	14.305.537
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	152.734.810	3.252.090	14.305.537
10. Ticari Borçlar	1.912.370	88.069	140.532
11. Finansal Yükümlülükler	217.620.320	7.892.674	17.727.122
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	219.532.690	7.980.743	17.867.654
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	247.575.004	9.057.443	20.103.336
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	247.575.004	9.057.443	20.103.336
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	467.107.694	17.038.187	37.970.991
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	--	--	--
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	--	--	--
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(314.372.884)	(13.786.097)	(23.665.454)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(314.372.884)	(13.786.097)	(23.665.454)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.03.2021				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.821.145)	1.821.145	(1.821.145)	1.821.145
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.821.145)	1.821.145	(1.821.145)	1.821.145
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(21.829.753)	21.829.753	(21.829.753)	21.829.753
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(21.829.753)	21.829.753	(21.829.753)	21.829.753
TOPLAM (3+6)	(23.650.898)	23.650.898	(23.650.898)	23.650.898

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2020				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(10.119.684)	10.119.684	(10.119.684)	10.119.684
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(10.119.684)	10.119.684	(10.119.684)	10.119.684
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(21.317.604)	21.317.604	(21.317.604)	21.317.604
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(21.317.604)	21.317.604	(21.317.604)	21.317.604
TOPLAM (3+6)	(31.437.288)	31.437.288	(31.437.288)	31.437.288

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

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31.03.2021	31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	189.745.646	212.179.431
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		1.233.359.449	1.222.933.868
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar Vadeye kadar elde tutulan varlıklar		--	--
Finansal yükümlülükler		95.608.348	90.341.868

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun 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:

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

31 Mart 2021 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.070.630.090	-	3.070.630.090	-

31 Aralık 2020 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.067.061.457	-	3.067.061.457	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un raporlama dönemi sonrasında ait kamuyu aydınlatma platformunda yayımlanmış olduğu özel durum açıklamaları aşağıdaki gibidir:

- Şirketimiz tarafından 08/01/2019 tarihinde yapılan Özel Durum Açıklamamızın SPK Özel Durumlar Tebliği'nin (II-15.1) 23. Maddesinin 7.Fıkrası gereğince yapılan güncelleme açıklamasıdır;
Şirketimizin 04/05/2016 tarihinde kamuya duyurulan; portföyümüzde yer alan konut imarlı arsalar (İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 1975 Parsel) üzerine konut yapılması için Sur Yapı Endüstri San.ve Tic.A.Ş. ile şirketimiz arasında imzalanan "Hasılat Paylaşımı" esasına dayalı "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi", piyasa fiyatlarını düşük bulduğumuzdan ötürü karşılıklı olarak anlaşmaya varılarak "Kat Karşılığı" esasına geçilmiştir. Hasılat Paylaşımı esasında %40 olan oranımız, Kat Karşılığı esasında %43 olmuştur.
İmzalanan yeni sözleşmeye göre; şirketimiz portföyüne İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 1975 Parsel'de devam eden "Muhit" projesinden 95 konut ve 4 dükkan, 1975 Parsel'de yeni başlayacak projeden de 43 konut ve 3 dükkan dahil edilecek olup, ilk projenin 2021 yılsonunda, ikinci projenin ise 2022 yıl sonunda bitirilecektir. Portföyümüzde dahil edilecek toplam 138 konut ve 7 dükkanın tesliminde gecikme olması durumunda, karşı firma gecikmeden dolayı şirketimize kira ödeyecektir.
- Şirketimiz portföyünde bulunan Adana İli Sarıçam İlçesi Suluca Mahallesi 621 Ada 2 Parsel üzerindeki 30.578 m2 arsa üzerinde bulunan 22.495 m2 deponun 10.975 m2 depolama alanı "Crown Bevcan Türkiye Ambalaj Sanayi ve Tic.Ltd.Şti."ye 31/12/2022 tarihine kadar kiraya verilmiştir.
Kiraya verilen depodan yaklaşık 6.500.000-TL+KDV gelir elde edilecektir.
- T.C.Ankara Batı 1.İcra Hukuk Mahkemesinin 2014/8106 TLMT. gereğince açık teklif usulü ile yapılan Taşınmaz Mal Satış İhalesi sonucunda Ankara İli Sincan İlçesindeki 13.847 m2'lik %100 Sanayi İmarlı gayrimenkule şirketimiz 12.750.000-TL+KDV teklif vermiş ve ihale şirketimiz lehine sonuçlanmıştır.
- Şirketimizin 09/04/2021 tarih ve 636 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Adana İli Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 151 Ada 1 ve 2 nolu Parseller üzerinde bulunan Nurtav Yumurta Tarım Hayvancılık Gıda İnş.San.Tic.Ltd.Şti.'ye ait 38.472,23 m2'lik gayrimenkul ile Adana İli Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 151 Ada 9 nolu Parsel üzerinde bulunan Hatice Aloğlu'na ait 10.580,50 m2'lik gayrimenkul KDV dahil 16.761.000 TL bedel ile peşin olarak satın alınmıştır.
Söz konusu arsa üzerine, kiracımız Pioneer Tohumculuk A.Ş. (USA)'ya teslim edilmek üzere yaklaşık 31.000 m2'lik lojistik depo inşa edilecek olup, teslimin Ekim 2021 tarihinde yapılması planlanmaktadır.
- Yönetim Kurulumuz tarafından 04/05/2021 tarihinde aşağıda belirtilen hususlar görüşülmüş ve oybirliği ile karara bağlanmıştır;
1)Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin (Sermaye ve Paylar) vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 500.000.000-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde 246.000.001-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %103,25203 oranında, 253.999.999-TL artırılarak 500.000.000-TL'ye çıkarılmasına,
2)Artırılacak 253.999.999 TL tutarındaki sermayeyi temsilen 253.999.999 TL nominal değerli 253.999.999 adet hamiline yazılı ve borsada işlem gören nitelikte pay ihraç edilmesine,
3) Sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve 1 TL nominal değerli 1 adet pay için geçerli yeni pay alma hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
4) Yeni pay alma hakları kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü mesai saati bitiminde sona ermesine,
5)Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle, yeni pay alma hakkı kullanım fiyatı olan 1 TL'den daha düşük olmamak kaydıyla, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulmasına,

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6)Yeni pay alma haklarının kullanılmasından ve daha sonra varsa kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların olması halinde, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, Şirketimize iletilen satın alma taahhüdü çerçevesinde, bedelleri tam ve nakden ödenerek Sn. Egemen Döven tarafından satın alınmasına,

7)Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,

8)Sermaye artırımını işlemleri kapsamında Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine,

9)Payların ihracı için hazırlanacak İzahname'nin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği ve II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği ile ilgili diğer düzenlemeler uyarınca gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine,

10)Sermaye artırımını için SPK, Borsa İstanbul A.Ş., MKK, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve diğer tüm kamu ile özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gerekli tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine, gerekli bildirim, başvuru ve diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi ve izahname, sözleşme, taahhütname, vekaletname, başvuru belgeleri, beyan, dilekçe ve sair evrakların imzalanması da dahil bu karar kapsamında yürütülecek tüm iş ve işlemlerin yapılması konusunda Şirketimiz Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

- Şirketimiz portföyünde bulunan Antalya İli Serik İlçesi Çandır Mahallesi 1561 Parsel üzerindeki 69.424,50 m2 arsa üzerinde bulunan 42.483 m2 deponun 9.123 m2 depolama alanı "TK Tarım Kredi Pazarlama ve Marketçilik A.Ş."ye 5+5 olmak üzere toplam 10 seneliğine kiraya verilmiştir.

Kiraya verilen depodan 10 senede yaklaşık 27.000.000-TL+KDV gelir elde edilecektir.

DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Yoktur.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	196.724.382	222.856.883
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.026.065.089	3.022.496.457
C	İştirakler	Md.24/(b)	64.477.724	72.619.858
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		166.169.165	161.585.108
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.453.436.360	3.479.558.306
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.244.615.287	1.236.789.963
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	68.443.225	75.288.390
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.091.299.538	2.107.707.037
	Diğer Kaynaklar		49.078.310	59.772.916
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.453.436.360	3.479.558.306

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	196.724.382	222.856.879
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)	148.752.887	148.690.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	--	560.167
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.375.006	1.021.072
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.03.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020	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)	87,62%	86,86%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7,56%	8,49%	≤ %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)	4,31%	4,27%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,02%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	62,79%	62,30%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5,70%	6,40%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10