

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Grant Thornton

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

**Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı
Genel Kurulu'na
İstanbul**

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

Giriş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı'nın ("Grup") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar tablosunun, özet konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.





Grant Thornton

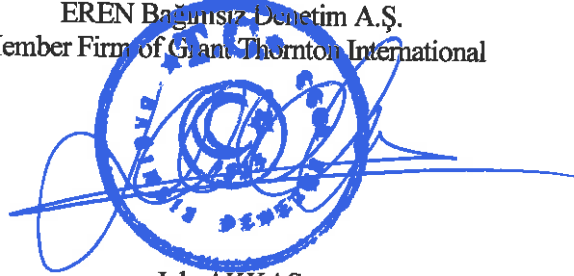
Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir denetçi tarafından denetlenmiş ve 03.02.2021 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir. Grup'un 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir denetçi tarafından denetlenmiş ve 29.07.2020 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu sonuç verilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



Jale AKKAŞ
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17.08.2021

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2021 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.....	16
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	17
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	18
DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20
DİPNOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR	20
DİPNOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	23
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	24
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	25
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
DİPNOT 13 – STOKLAR.....	30
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER	32
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	33
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	35
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	36
DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR.....	36
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	39
DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	40
DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER).....	41
DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ).....	41
DİPNOT 25 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	42
DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ	44
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	54
DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	55
DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	55
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	55

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.06.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş 30.06.2021	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2020
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		331.480.814	259.611.947
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	281.009.394	223.048.020
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-7	1.989.103	6.192.620
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	31.344.146	14.457.336
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	390.881	596.851
Stoklar	13	193.785	171.708
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	5-17	--	18.181
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	4.756.738	5.280.231
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.793.436	1.171.406
Diğer Dönen Varlıklar	18	10.003.331	8.675.594
		331.480.814	259.611.947
DURAN VARLIKLAR		3.296.690.033	3.229.376.004
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.250	3.250
Stoklar	13	56.897.916	56.897.916
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	29.915.806	29.678.582
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.127.809.056	3.067.061.457
Maddi Duran Varlıklar			
- Tesis, Makine ve Cihazlar	12	75.810.631	73.266.371
- Taşıtlar	12	101.978	109.819
- Demirbaşlar	12	5.641.961	1.866.715
- Özel Maliyetler	12	49.080	62.427
Peşin Ödenmiş Giderler	17	307.385	307.385
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	152.970	122.082
		3.296.690.033	3.229.376.004
TOPLAM VARLIKLAR		3.628.170.847	3.488.987.951

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30.06.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş 30.06.2021	Yenide Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'de Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		720.266.382	616.459.281
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	7	165.103.723	68.066.131
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
- Banka Kredileri	7	477.970.299	437.482.801
- Finansal kiralama	7	35.018.806	46.041.471
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5-8	5.695.444	37.422.821
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	9.532.304	4.286.801
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	422.743	301.241
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5-9	11.146.496	9.185.401
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	9.292.246	7.866.751
Ertelenmiş Gelirler	17	822.856	1.372.591
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	118.947	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	197.100	78.031
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.945.418	4.355.221
		720.266.382	616.459.281
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		793.052.589	764.821.627
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	7	764.097.223	731.241.021
- Finansal kiralama	7	24.045.979	30.444.301
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	684.692	311.104
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	2.693.339	2.811.949
		793.052.589	764.821.627
ÖZKAYNAKLAR		2.114.851.876	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 Kontrole 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/Kayıpları	19	(91.772)	(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	7.406.048	410.426.474
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		2.114.851.876	2.107.707.036
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.114.851.876	2.107.707.036
TOPLAM KAYNAKLAR		3.628.170.847	3.488.987.951

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.06.2021 VE 01.01.- 30.06.2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmiş
	Referansları	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	20	146.554.526	126.536.960	77.213.678	67.440.209
Satışların Maliyeti (-)	20	(25.673.877)	(15.712.230)	(11.326.870)	(7.189.245)
BRÜT KAR/ZARAR		120.880.649	110.824.730	65.886.808	60.250.964
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(2.590.930)	(1.904.303)	(1.680.088)	(1.045.923)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(109.822)	-	(52.190)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	4.339.872	2.157.298	2.565.454	393.810
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(2.736.386)	(4.795.665)	(927.256)	(3.460.801)
ESAS FAALİYET KAR/ZARARI		119.783.383	106.282.060	65.792.728	56.138.050
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	13.750.795	4.229	13.750.795	4.229
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	-	(571.955)	-	(284.420)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		237.223	926.313	764.469	2.513
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		133.771.401	106.640.647	80.307.992	55.860.372
Finansman Gelirleri	24	30.140.769	7.559.909	12.068.224	3.358.556
Finansman Giderleri (-)	24	(156.457.211)	(149.547.515)	(73.865.891)	(62.986.929)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		7.454.959	(35.346.959)	18.510.325	(3.768.001)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri					
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	(48.911)	31.671	(133.993)	16.760
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	(189.483)	-	(118.947)	-
DÖNEM KARI/(ZARARI)		7.406.048	(35.315.288)	18.376.332	(3.751.241)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar					
Ana Ortaklık Payları	26	7.406.048	(35.315.288)	18.376.332	(3.751.241)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	0.0301	(0,1436)	0,0747	(0,0152)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	0.0301	(0,1436)	0,0747	(0,015)
Diğer Kapsamlı Gelir:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	16	(35.702)	22.191	(20.439)	(417)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	25	8.926	-	5.110	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri		(26.776)	22.191	(15.329)	(417)
Diğer Kapsamlı Gelir		7.379.272	(35.293.097)	18.361.003	(3.751.658)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR					
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:					
Ana Ortaklık Payları		7.379.272	(35.293.097)	18.361.003	(3.751.658)

Eklî muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.
(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REVSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.06.2021 VE 01.01.- 30.06.2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar				Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Diğer Kazanç/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Konulların Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Kar/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
01.01.2020 tarihi itibarıyla 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	--	--	-	-	22.191	--	-	(35.315.288)	(35.293.097)		-	(35.293.097)
30.06.2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		246.000.001	(1.047.230)	(9.363.451)	99.075.327	(40.423)	7.563.403	1.356.369.865	(35.315.288)	1.663.242.204		-	1.663.242.204
01.01.2021 tarihi itibarıyla 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	--	--	-	-	(44.424)	-	--	7.406.048	7.361.624		-	7.361.624
30.06.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler		246.000.001	(1.047.230)	(10.633.456)	99.075.327	(91.772)	7.563.403	1.766.579.555	7.406.048	2.114.851.876		-	2.114.851.876

Etki muhasebe politikaları ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

(*) : Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 30.06.2021 VE 01.01.- 30.06.2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı/(Zararı)		10.500.824	(34.982.977)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	26	7.406.048	(35.315.288)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12	5.186.410	3.888.149
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	16	320.238	18.201
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7	123.409	--
- Dava Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	14	590.193	995.528
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	7	385.057	7.469.571
- Faiz Gideri	7	(235.129)	--
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	22 -24	46.715.993	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	11	(13.448.576)	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	10	(237.223)	(926.313)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	48.911	(31.669)
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		(216.784)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(35.445.157)	(10.831.948)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	(22.077)	--
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	4.203.517	(7.478.080)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(17.271.867)	(10.392.623)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	205.970	(743.450)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		541.674	3.371.527
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(31.727.385)	(8.037.670)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	5.480.626	(798.204)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	1.961.095	2.951.918
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	2.943.599	10.257.142
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	(549.734)	(15.384)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	16	560.810	20.284
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	18	(1.771.385)	32.592
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		11.193.390	(34.733.769)
Vergi Ödemeleri/ladeleri	25	(692.566)	(249.208)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(58.783.751)	(3.995.555)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	9.204.472	52.172
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(20.689.201)	(11.694.560)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(47.299.022)	7.646.833
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		106.244.301	122.358.323
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	7	106.244.301	122.358.323
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		57.961.374	83.379.791
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		57.961.374	83.379.791
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	223.048.020	43.154.749
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	281.009.394	126.534.540

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 17.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 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 arzedilmiş olup, 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul' da (BİST) işlem görmeye başlamıştır.

30 Haziran 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 30 Haziran 2021 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 9'dur. (31 Aralık 2020: 7 kişi)

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

Sermaye Yapısı	30 Haziran 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.

	30.06.2021		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.

30.06.2021 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 değerleme 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.

	30.06.2021		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 – ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

İlişikteki ara dönem 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.

Ara dönem 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 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tabloları, 17.08.2021 tarihinde Grup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değer üzerinden gösterilen yatırım amaçlı arsa ve binalar hariç olmak üzere tarihi maliyet esasına göre düzenlenmiştir.

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.

30.06.2021 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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 331.480.814 TL (31 Aralık 2020: 259.611.947 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 720.266.382 TL (31 Aralık 2020: 616.459.288 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 388.785.568 TL (31 Aralık 2020: 356.847.341 TL) aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi 04.05.2021 tarihi itibarıyla almış olduğu Yönetim Kurulu Kararı ile mevcut sermayesini tamamı nakit olmak üzere 246.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarma kararı almıştır. Sermaye artırımı ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.5) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Konsolide 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.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "İlişkili Taraflara Ticari Borçlar" hesabı altında muhasebeleştirilen 6.342.777 TL tutarındaki ticari olmayan borç "İlişkili Taraflara Diğer Borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır.

01.01.-30.06.2020 dönemi itibarıyla "Esas Faaliyetlerde Diğer Gelirler" hesabı altında muhasebeleştirilen 4.229 TL tutarındaki sabit kıymet satış karı "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

01.01.-30.06.2020 dönemi itibarıyla "Esas Faaliyetlerde Diğer Giderler" hesabı altında muhasebeleştirilen 571.955 TL tutarındaki sabit kıymet satış zararı "Yatırım Faaliyetlerinden Giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

2.6) Konsolidasyon Esasları

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık nezdinde tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilen ortaklığın ünvanı ve bu ortaklıktaki etkin hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %
Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti	100	100	100	100
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. (*)	—	100	—	100

(*) Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.'nin %100 oranındaki tek sahibi Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ara dönem 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.

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 tablolara 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).

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili kuruluşlar

İlişikteki 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).

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden 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).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Dipnot 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 kalemden gösterilir (Dipnot 10).

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

	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30.06.2021	31.12.2020
Arı Lojistik	50,00	50,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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 değerindeki 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Makine ve teçhizat

Taşıtlar

Demirbaşlar

Özel Maliyetler

Faydalı Ömür

5-20 yıl

3 yıl

2-10 yıl

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 kalemdedir, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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 (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiracı olarak Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal 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 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 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara 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.

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30.06.2021

Döviz alış

ABD \$	8,6803
AVRO	10,3249

Döviz satış

ABD \$	8,6959
AVRO	10,3435

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Haziran 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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

i) 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

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler- Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37'deki değişiklikler- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır.

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler- 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayımlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Şubat 2021'de UMSK, UMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. UMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü UMSK tarafından korunmuştur.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Sunumu

Şubat 2021'de UMSK, UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Önemlilik Tahminleri Yapma için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak için rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. UMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, UMSK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' UFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve UMSK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Mayıs 2021'de UMSK, UMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. UMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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 değerlendirme raporunda Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti'nin değeri 40.295.922 TL olarak belirlenmiştir. Şirket söz konusu değerlendirme raporunu esas alarak 21.12.2015 tarihi itibarıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti'nin hisselerinin %34,21'ine isabet eden kısmı olan 13.785.447 TL bedelle satın almıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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 2020: Yoktur).

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	30.06.2021	31.12.2020
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	--	371.700
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	643.935	--
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	685.695	5.696.423
Diğer	659.473	200.600
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	--	(76.103)
	1.989.103	6.192.620

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de %14,29 (31 Aralık 2020: % 13,53) oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	30.06.2021	31.12.2020
Personel avansları	--	18.181
	--	18.181

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	30.06.2021	31.12.2020
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	3.668.932	34.957.630
Reysaş Taşıt Muayene İst. İşletim A.Ş.	--	2.421.360
Egemence İnşaat A.Ş.	1.901.582	--
Diğer	124.930	323.281
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	--	(279.442)
	5.695.444	37.422.829

İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	30.06.2021	31.12.2020
Reysaş Yatırım Holding A.Ş.	2.842.624	2.842.624
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	8.303.872	6.342.777
	11.146.496	9.185.401

(*) 30.06.2021 tarihli diğer borçlar Grup'un Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan finansman ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

01.01.-30.06.2021 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Bina	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	30.554	687.766	378.410	609.607	4.638.912	5.486.558	11.831.807
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	--	--	--	--	--	3.993.582	3.993.582
Diğer	--	18.033	146.454	82.043	45.236	302.886	594.652
Genel Toplam	30.554	705.799	524.864	691.650	4.684.148	9.783.026	16.420.041

01.01.-30.06.2021 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	2.875.998	74.761	2.950.759
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	18.183.221	--	18.183.221
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	1.780.532	--	1.780.532
Diğer	731.419	10.275	741.694
Toplam	23.571.170	85.036	23.656.206

01.01.-30.06.2020 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	Faiz (Adat) Gideri	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	801.442	744.376	1.545.818
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	507.427	25.527.632	26.035.059
Toplam	1.308.869	26.272.008	27.580.877

01.01.-30.06.2020 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Faiz	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	1.391.765	--	1.391.765
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. Ltd. Şti.	4.163.992	109.712	4.273.704
Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	--	157.893	157.893
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	20.109.621	--	20.109.621
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	2.061.017	--	2.061.017
Toplam	27.726.395	267.605	27.994.000

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

01.01.-30 Haziran 2021 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 20.180 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır (01.01.-30 Haziran 2020: 40.381 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	30.06.2021	31.12.2020
Kasa		
- Türk Lirası	23.355	21.510
- Yabancı Para	1.192	
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	11.250.390	427.683
- Yabancı Para	31.472.601	10.371.378
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	238.167.991	70.208.463
- Yabancı Para	--	141.970.968
Diğer hazır değerler		
-Türk Lirası	93.865	48.018
	281.009.394	223.048.020

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2021	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1-6 gün	%18,00-%19,30	238.167.991
Toplam			238.167.991

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 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.06.2021	31.12.2020
Kısa vadeli banka kredileri	165.103.723	68.066.138
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	477.970.299	437.482.804
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	35.018.806	46.041.470
	678.092.828	551.590.412

Uzun vadeli finansal borçlar	30.06.2021	31.12.2020
Uzun vadeli banka kredileri	764.097.223	731.241.021
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	24.045.979	30.444.303
	788.143.202	761.685.324

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.06.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	503.158.703	309.261.263
ABD\$ Banka kredileri	6.870.421 59.744.494	7.892.674 57.936.177
AVRO Banka kredileri	7.750.841 80.170.825	15.358.907 138.351.502
	643.074.022	505.548.942

Uzun vadeli finansal borçlar	30.06.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	535.284.687	511.526.779
ABD\$ Banka kredileri	7.583.201 65.942.761	9.057.443 66.486.161
AVRO Banka kredileri	15.746.099 162.869.775	17.010.411 153.228.081
	764.097.223	731.241.021

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	269.355.227	161.583.798
4-12 ay içerisinde ödenecekler	373.718.794	343.965.144
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	743.161.066	726.465.460
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	20.936.158	4.775.561
	1.407.171.245	1.236.789.963

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	11.690.262	11.748.917
4-12 ay içerisinde ödenecekler	23.328.544	34.292.552
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	24.045.979	30.444.304
	59.064.785	76.485.773

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.06.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	% 7,84 - % 24,73	% 7,84 - % 23,75
ABD\$ Banka kredileri	% 6,18 - % 10,94	% 1,61 - % 7,81
AVRO Banka kredileri	% 4,38 - % 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 finansal borçları için vermiş olduğu teminatların tutarı dipnot 15'te yer almaktadır.

Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021	31.12.2020
Cari Oran	45%	42%
Hazır Değerler Oranı	41%	40%
Finansal Kaldıraç Oranı	42%	39%
Finansman Oranı	71%	65%

DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30.06.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar		
-Grup dışı ticari alacaklar	27.196.618	11.921.157
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	1.989.103	6.268.723
Alacak senetleri	4.268.717	2.672.455
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(121.189)	(212.379)
Şüpheli ticari alacaklar	7.389.747	7.420.177
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(7.389.747)	(7.420.177)
	33.333.249	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 30.06.2021 ve 30.06.2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
01 Ocak	7.420.177	6.767.642
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	397.743	187.151
Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 22)	(427.730)	(44.593)
Tahsili mümkün olmayıp silinen alacaklar	(443)	--
Dönem sonu	7.389.747	6.910.200

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2021	31.12.2020
Ticari borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	4.008.002	4.113.351
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 5)	5.695.444	44.045.048
Borç senetleri	5.596.414	207.244
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(72.112)	(313.230)
	15.227.748	48.052.413

DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	146.978	159.453
Şüpheli diğer alacaklar	1.953.740	1.953.740
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.953.740)	(1.953.740)
Diğer	243.903	437.398
	390.881	596.851

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	3.250	3.250
	3.250	3.250

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	3.224.708	3.210.892
Ödenecek vergi ve fonlar	5.421.333	4.536.375
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5)	11.146.496	9.185.401
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	644.769	119.486
Diğer	1.436	--
	20.438.742	17.052.154

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2021	31.12.2020
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	1.518.106	--
	1.518.106	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

(*) 30.06.2021 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**

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021		31.12.2020	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	29.915.806	50,00	29.678.582	50,00
	29.915.806		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.

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:

	Toplam Varlıklar	30 Haziran 2021			
		Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	74.371.710	(14.540.097)	59.831.612	2.054.262	474.447
	Toplam Varlıklar	30 Haziran 2020			
		Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	72.073.540	(17.334.576)	54.738.964	2.362.885	1.852.626

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30.06.2021 Tutarı	31.12.2020 Tutarı
Arı Lojistik		
Toplam Varlıkları	74.371.710	71.358.225
Toplam Yükümlülükleri	(14.540.097)	(12.001.060)
Net Varlıkları	59.831.613	59.357.165
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	29.915.806	29.678.583

30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 itibariyle Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
1 Ocak Bakiyesi	29.678.583	26.443.171
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	237.223	926.311
Toplam	29.915.806	27.369.482

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30.06.2021	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.097.874.988	2.968.990.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	29.934.068	98.071.457
Toplam	3.127.809.056	3.067.061.457

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.200.182.803 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.089.847.194 TL).

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2021 itibarıyla arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	Yeniden Değerleme	30.06.2021
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	İrmaksırtı	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	4.859.683	--	--	15.859.683
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	4.859.683	--	--	156.799.683

31 Aralık 2020 itibarıyla arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2020	Giriş	Çıkış	Geçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2020
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	45.580.000	-	-	(5.580.000)	40.000.000
Kocaeli	Çayırova	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	İrmaksırtı	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.

**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2021 itibarıyla Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	Yeniden Değerleme	30.06.2021
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	873.472	--	--	213.873.472
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	36.850.000	915.521	--	--	37.765.521
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	90.320.000	92.376	--	--	90.412.376
Ordu	Ünye	Yüceler	16.000.000	--	--	--	16.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	6.250.000	52.400	--	--	6.302.400
Samsun	Terme	Söğütü	7.250.000	--	--	--	7.250.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	7.100.000	--	--	--	7.100.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	24.000.000	--	--	--	24.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	11.630.000	--	--	--	11.630.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	6.500.000	44.000	--	--	6.544.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	16.000.000	--	--	--	16.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	201.300.000	64.872	--	--	201.364.872
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	181.113	--	--	103.181.113
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	13.290	--	--	25.013.290
Adana	Sarıçam	Suluca	21.000.000	9.000	--	--	21.009.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	170.000.000	146.874	--	--	170.146.874
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	4.450	--	--	181.004.450
İstanbul	Tuzla	Tepeören	400.000.000	--	--	--	400.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	95.000.000	95.455	--	--	95.095.455
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
Erzincan	Hilton Bina	--	41.315.000	--	--	--	41.315.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	--	371.424	79.940.000	11.688.576	92.000.000
Adana	Sarıçam	151 ada 1-9-11 parsel	--	14.490.000	--	1.510.000	16.000.000
Ankara	Sincan	Yeni cimşit	--	12.750.000	--	250.000	13.000.000
Toplam			2.817.050.000	30.636.729	79.940.000	13.448.576	2.941.075.305
Toplam Arsa ve Binalar			2.968.990.000	35.496.412	79.940.000	13.448.576	3.097.874.988

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2021 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 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	Terne	Söğütü	6.004.000	-	-	1.246.000	7.250.000
Samsun	Çarşamba	Eğeli	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	Arifiye	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	Eskişehir	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	Dilkişah(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

Şirket 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 itibarıyla ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 100.850.000 TL'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2021 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer (*)	30.06.2021
Kocaeli	Çayirova	Akse-15	79.940.000	--	(79.940.000)	--
Kocaeli	Çayirova	Akse 13	17.000.000	3.071.786	--	20.071.786
Diğer			1.131.457	8.730.825	--	9.862.282
Toplam			98.071.457	11.802.611	(79.940.000)	29.934.068

(*) 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 Aralık 2020 itibariyle 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

30 Haziran 2021 tarihi itibariyle Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 139.757.869 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 114.362.919 TL) (Dipnot 20).

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 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	Çıkışlar (-)	30.06.2021
Tesis, makine ve cihazlar	35.276.093	16.552.342	(9.287.343)	42.541.092
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	61.785.386	--	--	61.785.386
Taşıtlar	168.996	--	--	168.996
Demirbaşlar	5.257.664	4.136.859	--	9.394.523
Özel maliyetler	243.800	--	--	243.800
Maliyet Değeri	102.731.939	20.689.201	(9.287.343)	114.133.797
Tesis, makine ve cihazlar	8.424.979	1.756.256	(82.871)	10.098.364
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	15.370.129	3.004.364	--	18.374.493
Taşıtlar	59.177	7.841	--	67.018
Demirbaşlar	3.390.949	404.603	--	3.795.552
Özel maliyetler	181.373	13.347	--	194.720
Birikmiş Amortismanlar (-)	27.426.607	5.186.411	(82.871)	32.530.147
Net Defter Değeri	75.305.332			81.603.650

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Satışların maliyeti (Dipnot 20)	5.186.411	3.888.149
	5.186.411	3.888.149

DİPNOT 13 – STOKLAR

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

Kısa vadeli stoklar	30.06.2021	31.12.2020
Otel işletme malzemeleri	193.785	171.708
	193.785	171.708
Uzun vadeli stoklar	30.06.2021	31.12.2020
Arsa stokları	56.897.916	56.897.916
	56.897.916	56.897.916

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 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. 30 Haziran 2021 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %49 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

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

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

Söz konusu taşınmazlar yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer ile izlenirken 2016 yılında stoklara alınmıştır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının ilk etap muhtemel bitiş tarihi 31.12.2021 olup bu tarih göz önüne alınarak uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Söz konusu konut imarlı arsaların değerlendirme raporları 2020 yılında Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 30 Haziran 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:

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

	30.06.2021	31.12.2020
Dava gider karşılıkları	4.945.418	4.355.225
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	197.100	78.030
Toplam	5.142.518	4.433.255

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam taraf olduğu dava sayısı 69 adettir. Şirket aleyhine açılmış 39 adet davanın 35 adedi için karşılık ayrılmış olup toplam dava karşılığı 4.945.418 TL (31 Aralık 2020: 4.355.225 TL)'dir. Şirket lehine açılmış dava 30 adet olup söz konusu davaların tamamı için karşılık ayrılmıştır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine olan 4 adet dava için taraflar arasında karşılıklı olarak devam eden davalar mevcut olup yargılama süreci devam etmektedir. Söz konusu davalar için net bir risk belirlemesi yapılamaması nedeniyle karşılık ayrılmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sözleşmeye bağlı olarak Adana ilindeki deponun inşaatı Remkar Taşımacılık ve Dan. Ltd. Şti. (Remkar) tarafından yapılmıştır. Termokom 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 Termokom 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)	30.06.2021	31.12.2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.464.802.533	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	2.464.802.533	2.388.249.122
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.06.2021
İpotek	TL		1.629.520.000
İpotek	ABD\$	72.100.000	626.974.390
İpotek	AVRO	20.000.000	206.870.000
Teminat mektubu	TL		1.438.143
Toplam			2.464.802.533

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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	30.06.2021
Teminat mektubu	TL		4.406.000
Teminat mektubu	ABD\$	121.068	1.050.907
Teminat senedi	TL		2.493.776
Teminat senedi	AVRO	300.000	3.097.260
Toplam			11.047.943

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**

	30.06.2021	31.12.2020
Personele borçlar	291.232	188.225
Ödenecek SGK prim borçları	111.788	83.186
Personel vergi kesintileri	19.723	29.830
	422.743	301.241

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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 (30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 8.284 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 gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

	30.06.2021	31.12.2020
İskonto oranı	%14,50	%13,72
Beklenen ücret / limit artışları	%10,00	%10,04
İskonto oranı	%4,09	%3,34

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 31.12.2020
Dönem başı	311.104	102.857
Cari dönem hizmet maliyeti	309.834	81.953
Faiz maliyeti	10.404	9.630
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	53.350	(16.325)
Bağlı ortaklık girişi	--	132.989
Dönem sonu	684.692	311.104

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Satışların maliyeti	320.238	--
	320.238	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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**

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

Kısa vade	30.06.2021	31.12.2020
Stok alımı için verilen sipariş avansları	3.562.029	2.280.563
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	—	18.181
Gelecek aylara ait giderler (*)	1.183.513	2.987.768
İş avansları	11.196	11.900
	4.756.738	5.298.412

Uzun vade	30.06.2021	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

(*) Şirket 11 Temmuz 2017 tarih ve 384 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Kocaeli İli Çayirova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel üzerindeki 8.312 m²'lik deponun 14.400.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kiralama" yöntemiyle satılmasına karar verilmiştir. Gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile satış değeri arasındaki zarar tutarı 2.091.000 TL'dir. Elde edilen zarar, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında ertelenerek, kiralama süresi boyunca itfa edilmek üzere (60 ay) kapsamlı gelir tablosuna yansıtılacaktır.

30 Haziran 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.

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30.06.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	189.023	360.945
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	633.833	1.011.645
	822.856	1.372.590

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30.06.2021	31.12.2020
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	13.250	13.250
	13.250	13.250

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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	30.06.2021	31.12.2020
Devreden KDV	9.948.800	8.675.594
Personele verilen avanslar	54.531	
	10.003.331	8.675.594

DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

30 Haziran 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:

	30.06.2021		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.**30.06.2021 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
	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

	30.06.2021	31.12.2020
Yeniden değerlendirme artış/(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 tutarındaki fondan tenzil edilerek gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark 89.752.887 TL olmuştur.

	30.06.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(91.772)	(47.348)
	(91.772)	(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.**30.06.2021 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)**

	30.06.2021	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.

	30.06.2021	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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Satışlar				
Kiralama gelirleri	139.757.869	114.362.919	73.272.244	60.314.816
Diğer gelirler	7.461.362	14.322.167	4.191.345	9.096.757
Satıştan iadeler	(664.705)	(2.148.126)	(249.911)	(1.971.364)
Net Satışlar	146.554.526	126.536.960	77.213.678	67.440.209
Maliyet				
Sigorta giderleri	(1.632.455)	(1.570.973)	(792.738)	(792.231)
Amortisman ve itfa giderleri	(5.186.411)	(3.888.149)	(2.690.370)	(2.028.188)
Bakım onarım giderleri	(3.187.777)	(1.890.766)	(1.904.336)	(439.846)
Elektrik giderleri	(5.135.865)	(5.549.153)	(2.409.233)	(2.451.923)
Vergi ve harçlar	(3.978.833)	(2.216.116)	(176.820)	(1.255.922)
Expertiz giderleri	(18.932)	(2.100)	182.257	(1.050)
Personel giderleri (*)	(1.756.456)	--	(920.889)	--
Hilton komisyon gideri (*)	(2.014.550)	--	(37.679)	--
Diğer	(2.762.598)	(594.973)	(2.577.062)	(220.085)
Brüt Kar	120.880.649	110.824.730	65.886.808	60.250.964

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

DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Genel Yönetim Giderleri				
Personel giderleri	916.921	444.825	382.285	211.235
Danışmanlık ve denetim giderleri	559.829	25.040	537.632	1.531
Elektrik ve su giderleri	253.410	261.553	151.644	124.868
Vergi ve harç giderleri	748.039	51.712	698.394	33.284
SPK kayıt giderleri	22.987	13.674	10.625	10.004
Bakım ve onarım giderleri	2.792	--	--	--
Nakliye giderleri	--	550.040	--	550.040
Diğer	86.952	557.459	(100.492)	114.961
	2.590.930	1.904.303	1.680.088	1.045.923

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Pazarlama Giderleri	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Komisyon giderleri	109.040	--	51.564	--
Diğer	782	--	626	--
	109.822	--	52.190	--

DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	427.730	44.593	32.510	--
Fatura edilecek gelirler	--	419.239	--	--
Ertelenmiş finansman gelirleri	235.129	479.886	65.571	50.013
Kambiyo karları (*)	2.201.648	739.122	1.690.793	(402.323)
Sigorta hasar gelirleri	1.135.086	--	1.135.086	511.875
Diğer	340.279	474.458	(358.506)	234.245
	4.339.872	2.157.298	2.565.454	393.810

(*) 01.01.-30.06.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo karlarının tutarı 1.377.507 TL'dir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları	(397.743)	(1.182.680)	(144.859)	(1.138.087)
Dava gider karşılığı	(590.193)	--	(590.193)	--
Kanunen kabul edilmeyen giderler	--	(660.043)	--	(46.304)
Ertelenmiş finansman giderleri	(385.057)	(414.317)	17.411	127.531
Kambiyo zararları (*)	(710.049)	(2.459.471)	(168.064)	(2.397.686)
Bağış ve yardımlar	(175.000)	--	--	--
Sat geri kirala dönem gideri	(285.977)	--	--	--
Diğer	(192.367)	(79.154)	(41.551)	(6.255)
	(2.736.386)	(4.795.665)	(927.256)	(3.460.801)

(*) 01.01.-30.06.2021 hesap dönemi içerisinde gerçekleşmemiş kambiyo zararlarının tutarı 536.298 TL'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)**

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Sabit kıymet satış geliri	302.219	4.229	302.219	4.229
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı	13.448.576	--	13.448.576	--
	13.750.795	4.229	13.750.795	4.229

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Sabit kıymet satış zararı	--	(571.955)	--	(284.420)
	--	(571.955)	--	(284.420)

DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Faiz Gelirleri	8.909.568	6.609.346	5.574.154	3.041.653
Kambiyo karları (*)	21.231.201	950.563	6.494.070	316.903
	30.140.769	7.559.909	12.068.224	3.358.556

(*) 01.01.-30.06.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo karlarının tutarı 21.231.198 TL'dir.

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Banka komisyonları	(15.493)	(730)	(15.106)	(542)
Faiz giderleri	(88.467.601)	(57.491.000)	(48.875.618)	(26.378.280)
Kambiyo zararları (*)	(67.953.219)	(92.055.785)	(24.968.184)	(36.608.107)
Diğer	(20.898)	--	(6.983)	--
	(156.457.211)	(149.547.515)	(73.865.891)	(62.986.929)

(*) 01.01.-30.06.2021 hesap dönemi içerisinde gerçekleşmemiş kambiyo zararlarının toplamı 67.951.833 TL'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021	31.12.2020
Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem	189.483	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(70.536)	--
	118.947	--

Grup'un 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	(189.483)	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	140.572	31.671
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	(48.911)	31.671

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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).

	30.06.2021		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	(24.484.911)	(2.693.340)	(24.601.984)	(2.810.195)
Kıdem tazminatı karşılığı	453.287	113.322	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	106.037	26.509	59.143	13.011
Diğer	--	--	111.353	24.498
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(2.540.369)		(2.689.867)

	30.06.2021	31.12.2020
Ertelenen vergi varlıkları	152.970	122.082
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)	(2.693.339)	(2.811.949)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(2.540.369)	(2.689.867)

30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Dönem başı	(2.689.867)	(2.541.015)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	8.926	--
Dönem vergi geliri/(gideri)	140.572	31.671
Dönem sonu	(2.540.369)	(2.509.344)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	7.406.048	(35.315.288)	18.376.332	(3.751.241)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	0,0301	(0,1436)	0,0747	(0,0152)

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, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021	31.12.2020
Toplam Finansal Borçlar	1.466.236.030	1.313.275.736
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(281.009.394)	(223.048.020)
Net Borç	1.185.226.636	1.090.227.716
Toplam Özkaynak	2.114.851.876	2.107.707.036
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%56	%52

Önemli Muhasebe Politikaları

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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).

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
30.06.2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.989.103	31.344.146	--	390.881	280.890.982	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.989.103	31.344.146	--	390.881	280.890.982	--
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	--	11.047.943	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.389.747	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.389.747)	--	(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.

**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2020						
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.

**30.06.2021 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 meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesine, 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:

30 Haziran 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	1.407.171.245	1.407.171.245	269.355.227	373.718.794	743.161.066	20.936.158	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	59.064.785	59.064.785	11.690.262	23.328.544	24.045.979	--	--

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	15.227.748	15.299.860	--	15.299.860	--	--	--
Diğer borçlar	21.956.848	21.956.848	5.421.333	15.015.973	1.518.106	--	1.436

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2021 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.

30.06.2021 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 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	30.06.2021	31.12.2020
Döviz cinsinden varlıklar	43.648.659	152.734.810
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(415.003.848)	(467.107.695)
Net kısa pozisyon	(371.355.189)	(314.372.885)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
KONSOLİDE	30.06.2021		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	12.174.866	124.411	1.072.461
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	31.473.793	13.205	3.031.756
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	43.648.659	137.616	4.104.217
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)	43.648.659	137.616	4.104.217
10. Ticari Borçlar	1.079.693	49.064	63.135
11. Finansal Yükümlülükler	151.088.263	6.870.421	8.831.031
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	152.167.956	6.919.485	8.894.166
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	262.835.892	7.583.202	19.035.445
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	262.835.892	7.583.202	19.035.445
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	415.003.848	14.502.687	27.929.611
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)	(371.355.189)	(14.365.071)	(23.825.394)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(371.355.189)	(14.365.071)	(23.825.394)
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.

**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
KONSOLİDE	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 Varlıklarının Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.06.2021 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				
30.06.2021				
	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	(12.491.722)	12.491.722	(12.491.722)	12.491.722
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(12.491.722)	12.491.722	(12.491.722)	12.491.722
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(24.643.796)	24.643.796	(24.643.796)	24.643.796
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(24.643.796)	24.643.796	(24.643.796)	24.643.796
TOPLAM (3+6)	(37.135.518)	37.135.518	(37.135.518)	37.135.518

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2021 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

		30.06.2021	31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	238.167.991	212.179.431
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		1.224.721.506	1.222.933.868
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeye kadar elde tutulan varlıklar	--	--
	Finansal yükümlülükler	241.514.524	90.341.868

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 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.

30 Haziran 2021 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.127.809.056	-	3.127.809.056	-

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.**30.06.2021 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:

- Şirket, 03.08.2021 tarih ve 660 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Köyü 317 Ada 14 Parsel üzerinde bulunan Vona Holding A.Ş.'ye ait 34.477,19 m2'lik arsa KDV dahil 82.220.630 TL bedel ile peşin olarak satın alınmıştır. Söz konusu arsa piyasada ciddi miktarda lojistik depo ihtiyacı olması nedeniyle satın alınmış olup, arsa üzerine Mevcut ve Yeni Müşteriler için toplam 55.0000 m2'lik lojistik depo yapılması planlanmaktadır.

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

30 Haziran 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 yayınlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan 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.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	281.009.394	222.856.883
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.127.809.056	3.067.061.457
C	İştirakler	Md.24/(b)	29.915.806	29.678.582
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		189.436.591	169.391.029
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.628.170.847	3.488.987.951
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.407.171.245	1.236.789.963
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	59.064.785	75.288.390
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.703.261	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.109.571.379	2.107.707.037
	Diğer Kaynaklar		49.660.177	69.202.561
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.628.170.847	3.488.987.951

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.06.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2021	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)	281.009.394	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)	156.799.683	148.690.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	--	560.167
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.438.143	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)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30.06.2021	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)	86,21%	86,86%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8,57%	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)	4,32%	4,27%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,02%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	69,50%	62,30%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	7,75%	6,40%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10