

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	1
DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	13
DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	14
DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
DİPNOT 6 –FİNANSAL BORÇLAR	16
DİPNOT 7 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	17
DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	19
DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	19
DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	22
DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26
DİPNOT 12 – STOKLAR	27
DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28
DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER.....	29
DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	30
DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	31
DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR	32
DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	35
DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	35
DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36
DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	36
DİPNOT 23 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	36
DİPNOT 24 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	37
DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ	37
DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	48
DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	49
DİPNOT 29 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	49
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARI İLE
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	403.352.924	222.856.883
Ticari Alacaklar			
İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	4-7	45.421.191	6.264.534
Diğer Alacaklar	7	33.798.730	14.009.662
Diğer Alacaklar			
Diğer Alacaklar	8	1.262.265	578.782
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	4-16	--	13.650
Diğer Peşin Ödenmiş Giderler	16	3.033.890	5.176.761
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		2.275.102	1.171.395
Diğer Dönen Varlıklar	17	17.098.928	3.922.046
Toplam Dönen Varlıklar		506.243.030	253.993.713
Duran Varlıklar			
Stoklar	12	56.897.916	56.897.916
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	9	66.837.074	72.619.858
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.198.713.893	3.022.496.457
Maddi Duran Varlıklar			
Tesis, Makine ve Cihazlar	11	72.347.040	71.996.016
Mobilya ve Demirbaşlar	11	6.292.821	1.246.961
Peşin Ödenmiş Giderler	16	618.310	307.385
Toplam Duran Varlıklar		3.401.707.054	3.225.564.593
TOPLAM VARLIKLAR		3.907.950.084	3.479.558.306

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 01.11.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	135.705.071	68.066.138
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları			
Banka Kredileri	6	504.209.522	437.482.804
Finansal kiralama	6	10.674.530	44.844.087
Ticari Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	4-7	--	36.187.044
Diğer Borçlar	7	13.305.672	3.749.061
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	215.034	81.246
Diğer Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	4-8	11.636.562	6.342.777
Diğer Borçlar	8	7.603.209	7.775.452
Ertelenmiş Gelirler	16	320.973	1.165.949
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	4.998.666	4.355.225
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		688.669.239	610.049.783
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	772.066.076	731.241.021
Finansal kiralama	6	36.766.669	30.444.303
Diğer Borçlar	8	2.705.349	--
Ertelenmiş Gelirler	16	123.694	13.250
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	252.614	102.912
Uzun Vadeli Karşılıklar		336.892	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		812.251.294	761.801.486
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	500.000.000	246.000.001
Hisse Senedi İhraç Primleri	18	917.547	--
Geri Alınmış Paylar	18	(3.052.439)	(1.047.230)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(1.270.005)	(1.270.005)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar	18	(64.751)	(47.348)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	18	89.752.887	89.752.887
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	9.568.612	7.563.403
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	18	1.764.503.431	1.356.328.855
Dönem Net Karı / (Zararı)	25	46.674.269	410.426.474
Toplam Özkaynaklar		2.407.029.551	2.107.707.037
TOPLAM KAYNAKLAR		3.907.950.084	3.479.558.306

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 01.11.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2021 VE 01.01.-30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısım	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.-30.09.2021	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.-30.09.2020	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.07.-30.09.2021	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.07.-30.09.2020
Hasılat	19	222.188.092	192.807.809	78.840.940	67.470.849
Satışların Maliyeti (-)	19	(29.372.297)	(20.571.145)	(9.721.498)	(5.670.907)
Brüt Kar / (Zarar)		192.815.795	172.236.664	69.119.442	61.799.942
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(5.439.609)	(1.811.472)	(2.924.403)	(886.504)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	9.537.020	4.104.921	5.257.117	2.519.170
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(3.311.211)	(15.407.281)	(599.567)	(10.658.401)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		193.601.995	159.122.832	70.852.589	52.774.207
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	13.776.538	3.695	25.743	(534)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	22	--	(857.932)	--	(285.977)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	9	(5.782.784)	1.860.821	2.532.375	1.083.532
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		201.595.749	160.129.416	73.410.707	53.571.228
Finansman Gelirleri	23	44.746.330	14.646.778	14.370.469	7.086.869
Finansman Giderleri (-)	23	(199.667.810)	(248.109.378)	(43.205.684)	(98.675.991)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		46.674.269	(73.333.184)	44.575.492	(38.017.894)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		--	--	--	--
Dönem Net Karı / (Zararı)		46.674.269	(73.333.184)	44.575.492	(38.017.894)
Pay Başına Kazanç					
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	0,0933	(0,2981)	0,085	(0,1545)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç					
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	0,0933	(0,2981)	0,085	(0,1545)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	15	(17.403)	(12.230)	245	28.193
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(17.403)	(12.230)	245	28.193
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		46.656.866	(73.345.414)	44.575.737	(37.989.701)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 01.11.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2021 VE 01.01.-30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Diğer Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
31 Aralık 2019 bakiyesi	29	246.000.001	--	(1.047.230)	--	89.752.887	(62.614)	7.563.403	807.622.002	548.706.851	1.698.535.300
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	548.706.851	(548.706.851)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	50.384	--	--	--	50.384
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	--	(73.333.184)	(73.333.184)
30 Eylül 2020 bakiyesi	29	246.000.001	--	(1.047.230)	--	89.752.887	(12.230)	7.563.403	1.356.328.853	(73.333.184)	1.625.252.500
31 Aralık 2020 bakiyesi	18	246.000.001		(1.047.230)	(1.270.005)	89.752.887	(47.348)	7.563.403	1.356.328.855	410.426.474	2.107.707.037
Sermaye artırım		253.999.999	--	--	--	--	--	--	--	--	253.999.999
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	410.426.474	(410.426.474)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	(17.403)	--	--	--	(17.403)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	917.547	(2.005.209)	--	--	--	2.005.209	(2.251.898)	--	(1.334.351)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	--	46.674.269	46.674.269
30 Eylül 2021 bakiyesi	18	500.000.000	917.547	(3.052.439)	(1.270.005)	89.752.887	(64.751)	9.568.612	1.764.503.431	46.674.269	2.407.029.551

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 01.11.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2021 VE 01.01.-30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.151.429	(93.529.460)
Dönem karı/zararı	25	46.674.269	(73.333.184)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		46.850.322	9.236.725
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	7.543.772	5.265.222
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı	15	132.299	17.159
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7	123.409	--
- Dava Gider Karşılığı	21	590.193	995.528
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	7	108.530	4.855.459
- Faiz Gideri	7	(24.791)	(35.822)
Finansal Borçlara Ait Gerçekleşmemiş Kambiyo Karları / (Zararları)	21 -23	46.289.386	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	(13.448.576)	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	9	5.782.784	(1.860.821)
- Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(246.684)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(91.269.455)	(28.933.312)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	(39.156.657)	(8.884.306)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Artış)	7	(19.887.686)	(4.146.446)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	395.037
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(683.483)	(755.324)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	16	2.156.521	(9.441.029)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	(36.187.044)	(549.918)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	9.448.081	(348.073)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	5.293.785	(4.531.889)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	2.533.106	(98.251)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	133.788	(4.038)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		
Artış (Azalış)		(844.976)	(568.668)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	17	(14.074.890)	(407)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.255.136	(93.029.771)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(1.103.707)	(499.689)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(175.709.516)	(9.320.355)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(162.768.860)	4.213.460
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	9.915.773	95.292
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(22.856.429)	(13.629.107)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		355.054.128	124.084.245
- Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	18	253.999.999	--
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	448.500.000	1.055.070.483
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(347.445.871)	(930.986.238)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		180.496.041	21.234.430
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	222.856.883	43.137.369
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	403.352.924	64.371.799

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 01.11.2021 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Ana ortağı (%61,47) Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (“Reysaş Lojistik”) olan Şirket, Türkiye’de kayıtlı olup, aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

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

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

30 Eylül 2021 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 38,53 (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 Eylül 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 Eylül 2021	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2020	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	307.352.918	61,47%	152.381.690	61,94%
Halka Açık Kısım*	192.647.058	38,53%	93.618.300	38,06%
Diğer	24	0,00%	11	0,00%
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00%	246.000.001	100,00%

* Halka açık olan payların %7,26’sı Egemen Döven’e aittir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

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

2.2) TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

İşletmeler, ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermemesi nedeniyle Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

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

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 01.11.2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 506.243.030 TL (31 Aralık 2020: 253.993.713 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 688.669.239 TL (31 Aralık 2020: 712.728.848 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 182.426.209 TL (31 Aralık 2020: 356.056.070 TL) aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte, Şirket 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 çıkarmıştır.

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

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

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.-30.09.2020 dönemi itibarıyla "Esas Faaliyetlerde Diğer Gelirler" hesabı altında muhasebeleştirilen 3.695 TL tutarındaki sabit kıymet satış karı "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

01.01.-30.09.2020 dönemi itibarıyla "Esas Faaliyetlerde Diğer Giderler" hesabı altında muhasebeleştirilen 857.932 TL tutarındaki sabit kıymet satış zararı "Yatırım Faaliyetlerinden Giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili kuruluşlar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde 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 5).

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

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

Ticari borçlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 12).

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30.09.2021	31.12.2020
Arı Lojistik	50,00	50,00
Reysaş Turizm	100,00	100,00
Rey Otel	100,00	100,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Dipnot 10).

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

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki 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.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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.

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

Maddi Duran Varlık

Faydalı Ömür

Makine ve teçhizat

5-20 yıl

Demirbaşlar

5-10 yıl

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

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

Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu 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 (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 ile yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

Kiracı olarak Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için 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).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlar 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.

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

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

30.09.2021

Döviz alış

ABD \$	8,8433
AVRO	10,3135

Döviz satış

ABD \$	8,8592
AVRO	10,3321

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 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).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Geri alınmış paylar

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

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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.

a) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

b) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
- TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

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

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Bir endüstriyel bölümün veya coğrafi bölümün raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için gereklilik, bölüm hâsılatının büyük bir çoğunluğunun Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan kazanılması ve Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan ve diğer bölümler ile gerçekleştirilen işlemlerden elde edilen bölüm hâsılatının, tüm bölümlere ilişkin iç ve dış toplam hâsılatın en az %10'unu oluşturması veya kar / 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.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	--	371.700
Rey Otel Turizm İşl. Ve Tic. Ltd. Şti	--	223.400
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	--	5.696.423
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	45.419.778	--
Diğer	1.413	--
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	--	(26.989)
	45.421.191	6.264.534

Şirket'in İlişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de %14,29 oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2021	31.12.2020
Personel avansları	--	13.650
	--	13.650

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	--	33.721.844
Reysaş Taşıt Muayene İst. İşletim A.Ş.	--	2.421.360
Diğer	--	323.281
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	--	(279.441)
	--	36.187.044

İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	11.636.562	6.342.777
	11.636.562	6.342.777

(*) 30.09.2021 tarihli diğer borçlar Şirket'in Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan finansman ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

01.01.-30.09.2021 dönemi itibariyle ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	--	--	217.585	--	28.624.678	28.842.263
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	2.069.221	747.880	532.623	7.545.786	9.417.356	20.312.867
Diğer	--	--	82.184	45.236	302.886	430.306
Genel Toplam	2.069.221	747.880	832.392	7.591.022	38.344.920	49.585.436

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

01.01.-30.09.2021 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Toplam
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	4.935.870	225.637	5.161.507
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	2.875.998	81.916	2.957.914
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	26.060.815	--	26.060.815
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.670.798	--	2.670.798
Diğer	1.111.471	166.796	1.278.267
Genel Toplam	37.654.952	474.349	38.129.301

01.01.-30.09.2020 dönemi itibariyle ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Hizmet	Faiz	Sabit kıymet	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	421.227	4.841.277	25.142	1.656.793	6.944.439
Reysaş Antrepo İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	72.647	72.647
Toplam	421.227	4.841.277	25.142	1.729.440	7.017.086

01.01.-30.09.2020 dönemi itibariyle ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira-Depo hizmeti	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.086.985	2.086.985
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	4.070.404	4.070.404
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	31.357.009	31.357.009
Reysaş Antrepo İşletmeleri A.Ş.	3.896.604	3.896.604
Diğer	741.543	741.543
Toplam	42.152.545	42.152.545

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

30 Eylül 2021 tarihi itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 59.712 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (30 Eylül 2020: 55.361 TL)

DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2021	31.12.2020
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	101.193.332	306.074
- Yabancı Para	26.242.790	10.371.378
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	270.347.332	70.208.463
- Yabancı Para	5.569.470	141.970.968
	403.352.924	222.856.883

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2021	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-6 gün	%18,00-%19,30	--	270.347.332
AVRO	1 gün	%0,05	540.017	5.569.470
Toplam				275.916.802

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 6 –FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli banka kredileri	135.705.071	68.066.138
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	504.209.522	437.482.804
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	10.674.530	44.844.087
	650.589.123	550.393.029

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Uzun vadeli banka kredileri	772.066.076	731.241.021
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	36.766.669	30.444.303
	808.832.745	761.685.324

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	496.447.043	309.261.263
ABD\$ Banka kredileri	8.237.824	71.635.297
AVRO Banka kredileri	6.944.676	71.832.253
	15.358.907	7.892.674
	639.914.593	505.548.942

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	583.482.329	511.526.779
ABD\$ Banka kredileri	6.291.838	54.713.194
AVRO Banka kredileri	12.942.481	133.870.553
	17.010.411	153.228.081
	772.066.076	731.241.021

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	238.903.713	161.583.798
4-12 ay içerisinde ödenecekler	401.010.879	343.965.144
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	747.049.060	726.465.460
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	25.017.017	4.775.561
	1.411.980.669	1.236.789.963

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	10.974.796	11.748.918
4-12 ay içerisinde ödenecekler	12.307.092	33.095.169
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	24.159.311	30.444.303
	47.441.199	75.288.390

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

	30.09.2021	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.

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Cari Oran	74%	42%
Hazır Değerler Oranı	62%	40%
Finansal Kaldıraç Oranı	38%	39%
Finansman Oranı	62%	65%

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

DİPNOT 7 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30.09.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar		
-Grup dışı ticari alacaklar	28.422.032	11.468.628
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 4)	45.421.191	6.291.523
Alacak senetleri	5.485.228	2.672.455
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(108.530)	(158.410)
Şüpheli ticari alacaklar	7.255.417	7.250.474
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(7.255.417)	(7.250.474)
	79.219.921	20.274.196

Şirket sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 30.09.2021 ve 30.09.2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
01 Ocak	7.250.474	6.767.642
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 21)	524.248	317.189
Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 21)	(519.305)	(86.783)
Dönem sonu	7.255.417	6.998.048

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Ticari borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	11.270.903	3.567.633
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 4)	--	36.466.486
Borç senetleri	2.059.560	207.244
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(24.791)	(305.257)
	13.305.672	39.936.105

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	136.819	149.616
Şüpheli diğer alacaklar	1.953.740	1.953.740
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.953.740)	(1.953.740)
Diğer	1.125.446	429.166
	1.262.265	578.782

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	3.246.036	3.210.708
Ödenecek vergi ve fonlar	3.861.474	4.445.258
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 4)	11.636.562	6.342.777
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	492.717	119.486
Diğer	2.982	--
	19.239.771	14.118.229

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	2.705.349	--
	2.705.349	--

(*) 30.09.2021 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021		31.12.2020	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	31.509.600	50,00	29.678.583	50,00
Reysaş Turizm (**)	35.327.474	100,00	42.941.275	100,00
	66.837.074		72.619.858	

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(*) 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.

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

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

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

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	30.09.2020
1 Ocak Bakiyesi	72.619.858	73.590.494
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	(5.782.784)	1.860.821
Toplam	66.837.074	75.451.315

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	30 Eylül 2021				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	77.730.371	(14.711.170)	63.019.201	5.359.473	3.662.035
Reysaş Turizm	47.388.222	(2.891.237)	44.496.985	2.387.593	1.555.709
Rey Otel	4.926.055	(14.095.566)	(9.169.511)	12.580.786	(3.862.240)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		30 Eylül 2020			
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	70.826.107	(14.014.568)	56.811.539	5.154.611	3.925.197
Reysaş Turizm	51.731.751	(4.686.204)	47.045.547	1.800.000	(101.777)

Arı Lojistik	30.09.2021 Tutarı	31.12.2020 Tutarı
Toplam Varlıkları	77.730.371	71.358.225
Toplam Yükümlülükleri	(14.711.170)	(12.001.060)
Net Varlıkları	63.019.201	59.357.165
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	31.509.600	29.678.583

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 itibarıyla Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
1 Ocak Bakiyesi	29.678.583	26.443.171
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	1.831.017	1.962.597
Toplam	31.509.600	28.405.768

Reysaş Turizm	30.09.2021 Tutarı	31.12.2020 Tutarı
Toplam Varlıkları	43.923.731	53.764.314
Toplam Yükümlülükleri	573.254	(5.542.541)
Net Varlıkları	44.496.985	48.221.773

Rey Otel		
Toplam Varlıkları	4.926.055	3.291.844
Toplam Yükümlülükleri	(14.095.566)	(8.572.341)
Net Varlıkları	(9.169.511)	(5.280.497)

GYO'nun Reysaş Turizmdeki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%100)	35.327.474	42.941.276
---	------------	------------

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 itibarıyla Reysaş Turizm'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
1 Ocak Bakiyesi	42.941.276	47.147.326
Reysaş Turizm'in Dönem Kar / (Zararından) Pay	(3.724.787)	(101.779)
Rey Otel'in Dönem Kar / (Zararından) Pay	(3.889.015)	--
Toplam	35.327.474	47.045.547

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30.09.2021	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.140.476.843	2.924.425.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	58.237.050	98.071.457
Toplam	3.198.713.893	3.022.496.457

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.214.888.553 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.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2021 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	30.09.2021
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	40.000.000	--	40.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse-12	16.000.000	--	16.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	3.200.000	--	3.200.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	3.640.000	--	3.640.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	15.000.000	--	15.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	6.100.000	--	6.100.000
Düzce	Merkez	Darıcı	7.250.000	--	7.250.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	5.350.000	--	5.350.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	4.500.000	--	4.500.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	12.000.000	--	12.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	19.000.000	--	19.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	11.000.000	74.589.800	85.589.800
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.400.000	--	1.400.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	4.250.000	--	4.250.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	--	15.224.631	15.224.631
Toplam			148.690.000	89.814.431	238.504.431

31 Aralık 2020 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2019	Giriş	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2020
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	45.580.000	-	(5.580.000)	40.000.000
Kocaeli	Çayirova	Akse-12	12.750.000	-	3.250.000	16.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	2.900.000	-	300.000	3.200.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	3.220.000	-	420.000	3.640.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	12.045.000	-	2.955.000	15.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	5.990.000	-	110.000	6.100.000
Düzce	Merkez	Darıcı	5.846.000	-	1.404.000	7.250.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	5.217.000	-	133.000	5.350.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	3.942.000	-	558.000	4.500.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	10.285.000	-	1.715.000	12.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	15.438.000	270.067	3.291.933	19.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık(*)	-	9.488.566	1.511.434	11.000.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.293.000	-	107.000	1.400.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	3.849.000	-	401.000	4.250.000
Toplam			128.355.000	9.758.633	10.576.367	148.690.000

(*) 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.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2021 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	30.09.2021
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	989.315	--	--	213.989.315
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	36.850.000	915.521	--	--	37.765.521
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	90.320.000	1.555.829	--	--	91.875.829
Ordu	Ünye	Yüceler	16.000.000	--	--	--	16.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	6.250.000	52.400	--	--	6.302.400
Samsun	Terme	Söğütlü	7.250.000	--	--	--	7.250.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	7.100.000	--	--	--	7.100.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	24.000.000	--	--	--	24.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	11.630.000	--	--	--	11.630.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	6.500.000	44.000	--	--	6.544.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	16.000.000	--	--	--	16.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	201.300.000	124.837	--	--	201.424.837
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	196.348	--	--	103.196.348
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	21.886	--	--	25.021.886
Adana	Sarıçam	Suluca	21.000.000	64.000	--	--	21.064.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	170.000.000	600.339	--	--	170.600.339
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	Dilkürah	1.060.000	--	--	--	1.060.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.055.000	--	--	--	1.055.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	--	371.424	79.940.000	11.688.576	92.040.550
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			2.775.735.000	32.848.836	79.940.000	13.448.576	2.901.972.412
Toplam Arsa ve Binalar			2.924.425.000	122.663.267	79.940.000	13.448.576	3.140.476.843

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

			Gerçeğe Uygun			
Mevki			01.01.2020	Giriş	Transfer	Değer Farkı
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	22.602.000	-	-	4.398.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	22.000.000	60.000	-	3.040.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	17.845.000	634.396	-	2.520.604
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	7.035.000	-	-	1.915.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	4.760.000	-	-	1.140.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	9.796.000	-	-	1.454.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	74.010.000	-	-	12.590.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	134.093.000	35.637	-	25.871.363
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	25.064.000	-	-	2.986.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	26.550.000	168.616	-	13.281.384
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	60.620.000	64.023	-	16.390.977
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	170.610.000	105.702	-	42.284.298
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	14.400.000	-	-	22.450.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	79.000.000	407.249	-	10.912.751
Ordu	Ünye	Yüceler	13.661.000	-	-	2.339.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	5.155.000	-	-	1.095.000
Samsun	Terme	Söğütü	6.004.000	-	-	1.246.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	5.985.000	-	-	1.115.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	16.043.000	-	-	7.957.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	7.325.000	8.654.031	-	(4.349.031)
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	5.108.000	-	-	1.392.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	12.650.000	-	-	3.350.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	169.000.000	265.318	-	32.034.682
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	28.280.000	240.885	-	4.359.115
Antalya	Kepez	Sütçüler	12.756.000	-	-	3.244.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	19.056.000	-	-	3.944.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	96.200.000	-	-	(79.800.000)
Bolu	Merkez	Saraycık	21.137.000	-	-	6.613.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	15.748.000	184.253	-	3.067.747
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	91.000.000	-	-	12.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	17.353.000	407.555	-	4.739.445
İzmir	Menderes	Görece-3	24.966.000	335.160	-	6.458.840
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	13.233.000	-	-	4.267.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	21.339.000	-	-	3.661.000
Adana	Sarıçam	Suluca	18.388.000	-	-	2.612.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	146.162.000	29.590	-	23.808.410
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	85.000.000	-	-	16.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	16.000.000	-	-	3.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	137.275.000	-	-	27.225.000
İzmir	Menderes	Görece-4	57.245.000	171.025	-	13.533.975
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	154.281.000	-	-	26.719.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	319.116.000	297.054	-	80.586.946
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	80.000.000	185.210	-	14.814.790
Adana	Sarıçam	Suluca-2	39.000.000	-	-	8.000.000
İzmir	Menderes	Görece	-	-	22.202.736	4.797.264
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	5.159.000	-	-	2.941.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	2.034.000	-	-	1.751.000
Bartın	Merkez	Balamba	1.920.000	-	-	1.450.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	496.000	-	-	564.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	742.000	-	-	313.000
Toplam Binalar			2.333.202.000	12.245.704	22.202.736	408.084.560
Toplam Arsa ve Binalar			2.461.557.000			2.924.425.000

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer (*)	30.09.2021
Kocaeli	Çayirova	Akse-15	79.940.000	--	(79.940.000)	--
Kocaeli	Çayirova	Akse 13	17.000.000	12.001.265	--	29.001.265
Diğer			1.131.457	28.104.328	--	29.235.785
Toplam			98.071.457	40.105.593	(79.940.000)	58.237.050

(*) 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:

Mevki	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 Eylül 2021 tarihi itibariyle Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 215.558.147 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (30 Eylül 2020: 174.056.010 TL) (Dipnot 19).

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 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 (-)	30.09.2021
Tesis, makine ve cihazlar	35.034.535	17.292.482	(10.023.312)	42.303.705
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	56.883.524	--	--	56.883.524
Demirbaşlar	1.835.534	5.563.946	--	7.399.480
Maliyet Değeri	93.753.593	22.856.428	(10.023.312)	106.586.709
Tesis, makine ve cihazlar	8.506.480	2.517.447	(107.539)	10.916.388
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	11.415.562	4.508.235	--	15.923.797
Demirbaşlar	588.574	518.089	--	1.106.663
Birikmiş Amortismanlar (-)	20.510.616	7.543.771	(107.539)	27.946.848
Net Defter Değeri	73.242.977			78.639.861

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2019	Girişler	Çıkışlar (-)	Transfer	31.12.2020
Tesis, makine ve cihazlar	9.149.429	22.701.392	(25.424)	3.209.138	35.034.535
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	48.893.913	11.198.749	--	(3.209.138)	56.883.524
Demirbaşlar	1.281.436	630.351	(76.253)	--	1.835.534
Maliyet Değeri	59.324.778	34.530.492	(101.677)	--	93.753.593
Tesis, makine ve cihazlar	5.305.575	1.730.652	(850)	1.471.103	8.506.480
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	7.336.449	5.550.216	--	(1.471.103)	11.415.562
Demirbaşlar	433.733	160.377	(5.536)	--	588.574
Birikmiş Amortismanlar (-)	13.075.757	7.441.245	(6.386)	--	20.510.616
Net Defter Değeri	46.249.021				73.242.977

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

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Satışların maliyeti	7.543.771	5.265.222
	7.543.771	5.265.222

DİPNOT 12 – STOKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Arsa stokları	56.897.916	56.897.916
	56.897.916	56.897.916

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m² ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m² konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 30 Eylül 2021 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %49 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 Eylül 2021 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 135.000.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 135.000.000 TL).

DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

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

	30.09.2021	31.12.2020
Dava gider karşılıkları (*)	4.945.418	4.355.225
Diğer	53.248	--
	4.998.666	4.355.225

(*) 30 Eylül 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 Eylül 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.

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.

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER****a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:**

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehine ve İpotekler (TRİ)	30.09.2021	31.12.2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.474.830.073	2.388.249.122
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	2.474.830.073	2.388.249.122
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.09.2021
İpotek	TL		1.629.520.000
İpotek	ABD\$	72.100.000	637.601.930
İpotek	AVRO	20.000.000	206.270.000
Teminat mektubu	TL		1.438.143
Toplam			2.474.830.073

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:**

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.09.2021
Teminat mektubu	TL		4.406.000
Teminat mektubu	ABD\$	121.068	1.070.641
Teminat senedi	TL		2.361.776
Teminat senedi	AVRO	300.000	3.094.050
Toplam			10.932.467

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

	30.09.2021	31.12.2020
Personele borçlar	73.073	40.929
Ödenecek SGK prim borçları	31.910	11.593
Personel vergi kesintileri	18.988	9.837
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	91.063	18.887
	215.034	81.246

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 Eylül 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2021	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.- 30.09.2021	01.01.- 31.12.2020
Dönem başı	102.912	102.857
Cari dönem hizmet maliyeti	128.857	12.704
Faiz maliyeti	3.442	2.617
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	17.403	(15.266)
Dönem sonu	252.614	102.912

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Satışların maliyeti	132.299	--
	132.299	--

DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa vade	30.09.2021	31.12.2020
Stok alımı için verilen sipariş avansları	15.029	2.278.333
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Dipnot 4)	--	13.650
Gelecek aylara ait giderler (**)	3.018.861	2.898.428
	3.033.890	5.190.411
Uzun vade	30.09.2021	31.12.2020
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	37.580	37.580
Gelecek yıllara ait giderler (**)	580.730	269.805
	618.310	307.385

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	--	154.304
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	320.973	1.011.645
	320.973	1.165.949

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2021	31.12.2020
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	123.694	13.250
	123.694	13.250

DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30.09.2021	31.12.2020
Devreden KDV	17.098.928	3.922.046
	17.098.928	3.922.046

DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 500.000.000 TL (31 Aralık 2020: 246.000.001 TL)'dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 500.000.000 adet (31 Aralık 2020: 246.000.001 adet) hisseye ayrılmıştır. Şirket'in ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021		31.12.2020	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	307.352.918	61,47	152.381.690	61,94
Diğer	24	0,00	11	0,00
Halka açık kısım	192.647.058	38,53	93.618.300	38,06
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	246.000.001	100,00

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Geri alınmış paylar

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30.09.2021	31.12.2020
Yeniden değerlendirme artışı/(azalışları)	89.752.887	89.752.887
	89.752.887	89.752.887

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30.09.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(64.751)	(47.348)
	(64.751)	(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.

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	30.09.2021	31.12.2020
Olağanüstü yedekler	3.406.890	3.406.890
Geçmiş yıl kar / (zararları)	1.761.096.541	1.352.921.965
	1.764.503.431	1.356.328.855

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.

	30.09.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri (*)	3.052.439	1.047.230
	9.568.612	7.563.403

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
<i>Satışlar</i>				
Kiralama gelirleri	215.558.147	174.056.010	76.047.380	60.893.091
Diğer gelirler	8.403.358	21.059.761	4.039.361	6.737.594
Satıştan iadeler	(1.773.413)	(2.307.962)	(1.245.801)	(159.836)
Net Satışlar	222.188.092	192.807.809	78.840.940	67.470.849
<i>Maliyet</i>				
Sigorta giderleri	(2.471.707)	(1.688.638)	(839.252)	(196.534)
Amortisman ve itfa giderleri	(7.543.771)	(5.265.222)	(2.554.281)	(1.829.906)
Bakım onarım giderleri	(4.725.682)	(2.149.702)	(1.537.905)	(251.796)
Elektrik giderleri	(9.056.174)	(7.437.070)	(3.920.309)	(2.033.390)
Vergi ve harçlar	(4.215.197)	(3.195.758)	(236.364)	(1.025.800)
Expertiz giderleri	(18.932)	(196.508)	--	(69.781)
Diğer	(1.340.834)	(638.247)	(633.387)	(263.700)
Brüt Kar	192.815.795	172.236.664	69.119.442	61.799.942

DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Genel Yönetim Giderleri				
Personel giderleri	1.295.196	639.540	378.275	194.715
Danışmanlık ve denetim giderleri	783.359	44.571	223.530	21.061
Elektrik ve su giderleri	282.469	427.006	29.059	181.711
Vergi ve harçlar	2.146.554	75.767	1.398.515	25.155
SPK kayıt giderleri	611.460	16.827	588.473	3.153
Bakım ve onarım giderleri	2.792	--	--	--
Diğer	317.779	607.761	306.551	460.709
	5.439.609	1.811.472	2.924.403	886.504

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	519.305	86.783	126.575	42.190
Fatura edilecek gelirler	--	190.081	--	30.901
Ertelenmiş finansman gelirleri	183.201	162.420	(47.321)	(5.979)
Kambiyo karları (*)	3.145.207	2.912.031	950.647	2.172.909
Sigorta hasar gelirleri	1.359.639	--	224.553	--
Diğer	4.329.668	753.606	4.002.663	279.149
	9.537.020	4.104.921	5.257.117	2.519.170

(*) 01.01.-30.09.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo karlarının tutarı 1.468.463 TL'dir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları	(524.248)	(1.312.718)	(126.505)	(130.038)
Dava gider karşılığı	(590.193)	--	--	--
Kanunen kabul edilmeyen giderler	--	(1.392.717)	--	(732.674)
Ertelenmiş finansman giderleri	(413.787)	(239.323)	12.659	128.209
Kambiyo zararları (*)	(1.054.157)	(12.371.614)	(377.195)	(9.912.143)
Bağış ve yardımlar	(175.000)	--	--	--
Sat geri kirala dönem gideri	(285.977)	--	--	--
Diğer	(267.849)	(90.909)	(108.526)	(11.755)
	(3.311.211)	(15.407.281)	(599.567)	(10.658.401)

(*) 01.01.-30.09.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo zararlarının tutarı 913.493 TL'dir.

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Sabit kıymet satış geliri	327.962	3.695	25.743	(534)
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı	13.448.576	--	--	--
	13.776.538	3.695	25.743	(534)
	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Sabit kıymet satış zararı	--	(857.932)	--	(285.977)
	--	(857.932)	--	(285.977)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 23 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Faiz Gelirleri	18.995.739	8.408.977	9.851.079	1.799.631
Kambiyo karları (*)	25.750.591	6.237.801	4.519.390	5.287.238
	44.746.330	14.646.778	14.370.469	7.086.869

(*) 01.01.-30.09.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo karlarının tutarı 25.750.588 TL'dir.

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Banka komisyonları	(394.023)	--	(378.530)	--
Faiz giderleri	(127.175.741)	(96.995.525)	(38.708.140)	(39.618.653)
Kambiyo zararları (*)	(72.046.002)	(151.112.707)	(4.092.783)	(59.056.922)
Diğer	(52.044)	(1.146)	(26.231)	(416)
	(199.667.810)	(248.109.378)	(43.205.684)	(98.675.991)

(*) 01.01.-30.09.2021 dönemi itibariyle gerçekleşmemiş kambiyo zararlarının toplamı 72.044.616 TL'dir.

DİPNOT 24 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	46.674.269	(73.333.184)	44.575.492	(38.017.894)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	0,0933	(0,2981)	0,1812	(0,1545)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket’in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Şirket sermayeyi finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. 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 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Finansal Borçlar	1.459.421.868	1.312.078.353
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(403.352.924)	(222.856.883)
Net Borç	1.056.068.944	1.089.221.470
Toplam Özkaynak	2.407.029.551	2.107.707.037
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%44	%52

Önemli Muhasebe Politikaları1

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

Kredi riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 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		
30.09.2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	45.421.191	33.798.730	--	1.262.265	403.352.924	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	45.421.191	33.798.730	--	1.262.265	403.352.924	--
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	--	10.932.467	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.255.417	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.255.417)	--	(1.953.740)	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2020						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	6.264.534	14.009.662	--	578.782	222.856.883	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.264.534	14.009.662	--	578.782	222.856.883	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	14.412.528	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.250.474	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.250.474)	--	(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.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Likidite riski

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

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

30 Eylül 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	1.411.980.669	1.411.980.669	238.903.713	401.010.879	747.049.060	25.017.017	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	47.441.199	47.441.199	10.974.796	12.307.092	24.159.311	--	--

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	13.305.672	13.330.463	--	13.330.463	--	--	--
Diğer borçlar	19.239.771	19.239.771	3.861.474	15.375.315	--	--	2.982

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL 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	1.236.789.963	161.583.798	343.965.144	726.465.460	4.775.561	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	77.849.007	77.849.007	11.748.918	33.095.169	33.004.920	--	--

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	46.278.882	46.278.882	46.278.882	--	--	--	--
Diğer borçlar	7.775.452	7.775.452	4.445.258	3.330.194	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Döviz cinsinden varlıklar	31.812.477	152.734.810
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(373.638.899)	(467.107.694)
Net kısa pozisyon	(341.826.422)	(314.372.884)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	30.09.2021		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	217	--	21
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	31.812.260	63.715	3.029.894
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	31.812.477	63.715	3.029.915
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)	31.812.477	63.715	3.029.915
10. Ticari Borçlar	1.693.693	140.476	43.770
11. Finansal Yükümlülükler	149.436.789	8.100.516	7.543.656
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	151.130.482	8.240.992	7.587.426
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	222.508.417	6.186.966	16.269.474
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	222.508.417	6.186.966	16.269.474
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	373.638.899	14.427.958	23.856.900
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)	(341.826.422)	(14.364.243)	(20.826.985)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(341.826.422)	(14.364.243)	(20.826.985)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2021				
	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	(12.702.731)	12.702.731	(12.702.731)	12.702.731
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(12.702.731)	12.702.731	(12.702.731)	12.702.731
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(21.479.911)	21.479.911	(21.479.911)	21.479.911
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(21.479.911)	21.479.911	(21.479.911)	21.479.911
TOPLAM (3+6)	(34.182.642)	34.182.642	(34.182.642)	34.182.642

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL 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

		30.09.2021	31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	275.916.802	212.179.431
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		1.225.140.204	1.221.736.485
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		--	--
Finansal yükümlülükler		234.281.664	90.341.868

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun 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 Eylül 2021 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.198.713.893	-	3.198.713.893	-

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	3.022.496.457	-	3.022.496.457	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

- Şirketimizin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 246.000.001 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 253.999.999 TL (%103,25203) bedelli artırılarak 500.000.000 TL'ye çıkartılmasına ilişkin olarak Şirketimizin sermaye artırımı işlemleri izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanmış ve Şirketimizin çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL'ye yükselmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25. maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi uyarınca şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Payların Nevi" başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na 23/09/2021 tarihinde başvuru yapılmış ve SPK tarafından 29/09/2021 tarih, E-12233903-340.05.05-11245 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Yeni sermayenin tescili İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 07/10/2021 tarihinde yapılmıştır.
- Şirketimiz portföyünde bulunan İstanbul ili Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi 1990 Parsel üzerindeki 17.425,92 m2 arsa üzerinde bulunan 48.884 m2 deponun 3.500 m2 depolama alanı kiracımız "Çobantur Tur.Tic.ve Nak.Ltd.Şti." ile ek protokol yapılarak 31/05/2026 tarihine kadar kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan yaklaşık 10.500.000-TL+KDV gelir elde edilecektir.
- Şirketimiz portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel üzerindeki 14.357,45 m2 arsa üzerinde bulunan 26.124 m2 deponun 7 paletlik depolama alanı "Kepler Dinlenme Hizmetleri A.Ş." ye 2 aylığına kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depolama alanından yaklaşık 5.600-TL+KDV gelir elde edilecektir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel üzerindeki 14.357,45 m2 arsa üzerinde bulunan 26.124 m2'lik deponun 300 m2'lik depolama alanı "Aztek Teknoloji Ürünleri Ticaret A.Ş."ye 1 Kasım 2021 tarihinden itibaren 1 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 1 senede yaklaşık 122.040-TL+KDV gelir elde edilecektir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2079 Ada 1 Parsel üzerindeki 15.170 m2 arsa üzerinde bulunan 18.200 m2'lik deponun 2.240 m2'lik depolama alanı "DSM Grup Danışmanlık İletişim ve Satış Ticaret A.Ş. (Trendyol)"a 4 Kasım 2021 tarihinden itibaren 1 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 1 senede 160.000 USD+KDV gelir elde edilecektir.

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

Yoktur.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	403.352.924	222.856.883
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.198.713.893	3.022.496.457
C	İştirakler	Md.24/(b)	66.837.074	72.619.858
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		239.046.193	161.585.108
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.907.950.084	3.479.558.306
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.411.980.669	1.236.789.963
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	47.441.199	75.288.390
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	11.636.562	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.407.029.551	2.107.707.037
	Diğer Kaynaklar		29.862.103	59.772.916
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.907.950.084	3.479.558.306

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	403.352.924	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)	238.504.431	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)	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	82%	87%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	12%	8%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	6%	4%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	61%	62%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	10%	6%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10