

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	1
DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	14
DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	15
DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
DİPNOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR.....	19
DİPNOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	21
DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	22
DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	23
DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24
DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
DİPNOT 13 – STOKLAR.....	30
DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER.....	31
DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	33
DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	34
DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR.....	35
DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	38
DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	38
DİPNOT 22 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	39
DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	39
DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER).....	40
DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ).....	40
DİPNOT 26 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	40
DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	42
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	42
DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	53
DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	54
DİPNOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	54
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	54

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referanslar	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş
	1	31.12.2022	31.12.2021
<u>VARLIKLAR</u>			
DÖNEN VARLIKLAR		941.393.707	555.647.831
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	688.296.732	426.697.788
Finansal Yatırımlar			
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	199.418.548	23.987.039
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	24.720.903	19.580.688
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	--	55.594.526
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	2.968.689	5.432.595
Stoklar	13	506.155	287.767
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17		
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	17	19.304.128	2.328.289
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		489.827	1.638.877
Diğer Dönen Varlıklar	18	5.688.725	20.100.262
		941.393.707	555.647.831
DURAN VARLIKLAR		13.875.760.473	5.114.735.809
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	6.502	3.394
Stoklar	13	101.499.490	56.897.916
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	80.529.041	76.978.147
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	13.445.235.000	4.872.329.172
Maddi Duran Varlıklar		219.000.497	84.337.102
Peşin Ödenmiş Giderler	17	29.432.248	24.067.873
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	57.696	122.205
		13.875.760.474	5.114.735.809
TOPLAM VARLIKLAR		14.817.154.181	5.670.383.640

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 20/02/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2022	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2021
	Dipnot Referansları		
<u>KAYNAKLAR</u>			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		866.303.743	842.290.696
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	7	231.076.972	155.870.675
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
- Banka Kredileri	7	518.703.193	604.785.007
- Finansal kiralama	7	33.388.982	25.321.082
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5	--	14.490.103
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	40.330.500	9.227.681
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	986.383	453.533
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	8.810.888	13.475.432
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	27.609.196	9.025.356
Ertelenmiş Gelirler	17	424.928	758.726
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	439.365	59.310
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	495.283	148.621
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.038.053	8.675.170
		866.303.743	842.290.696
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.665.701.754	878.272.152
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	7	1.541.714.315	843.468.718
- Finansal kiralama	7	92.518.795	23.799.080
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	--	2.790.371
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	1.280.603	2.703.792
Ertelenmiş Gelirler	17	36.640	226.502
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.096.419	699.149
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		23.690.151	336.892
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	5.364.831	4.247.648
		1.665.701.754	878.272.152
ÖZKAYNAKLAR		12.285.148.684	3.949.820.792
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	19	500.000.000	500.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	19	331.244	331.244
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(3.052.439)	(3.052.439)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	3	2.816.351	(10.633.456)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19	92.415.234	99.075.327
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden	10	60.483.626	42.533.800
Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			
- Diğer Kazanç/Kayıplar	19	1.349.548	(178.293)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	9.568.612	9.568.612
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	3.282.555.665	1.764.526.292
Net Dönem Karı/Zararı	26	8.338.680.843	1.547.649.705
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		12.285.148.684	3.949.820.792
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.285.148.684	3.949.820.792
TOPLAM KAYNAKLAR		14.817.154.181	5.670.383.640

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 20/02/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2022 VE 01.01.- 31.12.2021 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>	Dipnot Referansla rı	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Hasılat	20	662.251.735	324.989.231
Satışların Maliyeti (-)	20	(92.822.544)	(52.559.072)
BRÜT KAR/ZARAR		569.429.191	272.430.159
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(25.124.963)	(5.008.347)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(699.970)	(332.216)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	42.126.248	21.176.581
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(18.433.219)	(11.186.803)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		567.297.287	277.079.374
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	8.145.633.164	1.578.890.310
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	10	6.660.093	4.765.764
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		8.719.590.544	1.860.735.448
Finansman Gelirleri	25	176.389.637	104.202.160
Finansman Giderleri (-)	25	(555.935.449)	(415.571.338)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		8.340.044.733	1.549.366.270
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		(1.363.890)	(1.716.565)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	26	(182.198)	(257.168)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	26	(1.181.692)	(1.459.397)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		8.338.680.843	1.547.649.705
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları	27	8.338.680.843	1.547.649.705
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27	16,6774	3,0953
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	27	16,6774	3,0953
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(256.826)	(154.766)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		60.483.625	42.533.800
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	26	(59.070)	23.821
DİĞER KAPSAMLI GELİR		60.167.729	42.402.855
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		8.398.848.572	1.590.052.560
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		8.398.848.572	1.590.052.560

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 20/02/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2022 VE 01.01.- 31.12.2021 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar					
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	#REF!	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
01.01.2021 tarihi itibariyle bakiyeler		246.000.001	--	(1.047.230)	(10.633.456)	99.075.327	--	(47.348)	7.563.403	1.356.369.865	410.426.474	2.107.707.036	--	2.107.707.036
Sermaye artırımı		253.999.999			--	--	--		--	--	--	253.999.999	--	253.999.999
Pay ihraç primleri		--	331.244	--	--	--	--		--	--	--	331.244	--	331.244
Geri alınmış paylar		--	--	(2.005.209)	--	--	--		--	--	--	(2.005.209)	--	(2.005.209)
Geri alınmış paylar için yedek ayrılması		--	--	--	--	--	--		2.005.209	(2.005.209)	--	--	--	--
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer	19	--	--	--	--	--	--	--	--	410.426.474	(410.426.474)	--	--	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--		--	(264.838)	--	(264.838)	--	(264.838)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	27	--	--	--	--	--	42.533.800	(130.945)	--	--	1.547.649.705	1.590.052.560	--	1.590.052.560
31.12.2021 tarihi itibariyle bakiyeler		500.000.000	331.244	(3.052.439)	(10.633.456)	99.075.327	42.533.800	(178.293)	9.568.612	1.764.526.292	1.547.649.705	3.949.820.792	--	3.949.820.792
01.01.2022 tarihi itibariyle bakiyeler		500.000.000	331.244	(3.052.439)	(10.633.456)	99.075.327	42.533.800	(178.293)	9.568.612	1.764.526.292	1.547.649.705	3.949.820.792	--	3.949.820.792
Sermaye artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Pay ihraç primleri		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Geri alınmış paylar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	(1.547.649.705)	(1.547.649.705)	--	(1.547.649.705)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	27	--	--	--	13.449.807	(6.660.093)	17.949.826	1.527.841	--	1.518.029.373	8.338.680.843	9.882.977.597	--	9.882.977.597
31.12.2022 tarihi itibariyle bakiyeler		500.000.000	331.244	(3.052.439)	2.816.351	92.415.234	60.483.626	1.349.548	9.568.612	3.282.555.665	8.338.680.843	12.285.148.684	--	12.285.148.684

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 20/02/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2022 VE 01.01.- 31.12.2021 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.290.078.698	(2.808.901)
Dönem Karı/(Zararı)	26	8.338.680.843	1.547.649.705
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		290.607	(1.426.648.186)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	12.661.760	10.586.048
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		--	--
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	15	--	233.279
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	8	(8.123.961)	586.826
- Dava Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	14	--	4.319.946
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Gideri	8	--	550.994
- Faiz Geliri	8	--	(257.782)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	23 -25	--	139.208.886
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	11	--	(1.578.562.346)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		--	--
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	10	--	(4.765.764)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	26	(4.247.192)	1.716.565
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		--	(264.838)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(48.892.752)	(123.145.091)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	(44.819.963)	(116.059)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	(180.571.724)	(17.794.419)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	--	(5.674.346)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	--	(55.594.526)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	--	(4.835.744)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		58.055.325	(20.790.365)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	16.612.716	(22.932.726)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	--	5.198.656
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		--	--
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	106.199.679	7.080.402
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	--	3.862.395
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	--	(400.612)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	16	--	456.162
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.368.786)	(11.603.909)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		8.290.078.697	(2.143.572)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		--	(665.329)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(8.720.564.782)	(246.323.187)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11, 12	(8.720.564.782)	9.915.773
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11, 12	--	(29.533.592)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(226.705.368)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		692.085.030	452.781.856
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	--	(2.005.209)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	7	--	718.500.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	692.085.030	(518.044.178)
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	19	--	254.331.243
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		261.598.945	203.649.768
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		261.598.945	203.649.768
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	426.697.788	223.048.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	688.296.733	426.697.788

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 20/02/2023 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

31 Aralık 2022 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 29,89 (31 Aralık 2021: % 38,53) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 11’dir. (31 Aralık 2021: 9 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2022	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2021	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981,05	61,94	307.352.918	61,47%
Egemen Döven	40.850.000,49	8,17	--	--
Diğer	149.431.018,46	29,89	192.647.082	38,53%
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00%

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

İlişkitedeki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanan II.- 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup’un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 20/02/2023 tarihinde Grup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

2.2) Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 941.393.707 TL (31 Aralık 2021: 555.647.831 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 866.303.743 TL (31 Aralık 2021: 842.290.696 TL) olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülükleri 75.089.964 TL aşmıştır. 31 Aralık 2021'de kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 286.642.865 TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermektedir.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7) Konsolidasyon Esasları

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık nezdinde tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilen ortaklığın ünvanı ve bu ortaklıktaki etkin hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %	Doğrudan Sahiplik Oranı %	Etkin Hisse Oranı %
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. (*)	--	100	--	100

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

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

- Bağlı ortaklıklar, ana ortaklığın, doğrudan veya diğer bağlı ortaklıkları veya iştirakleri vasıtasıyla, sermaye ve yönetim ilişkileri çerçevesinde %50'den fazla oranda hisseye, oy hakkına veya yönetim çoğunluğunu seçme hakkına veya yönetim çoğunluğuna sahip olduğu işletmeleri temsil etmektedir. Kontrol gücü ana ortaklık tarafından bağlı ortaklıklarının finansal ve faaliyet politikalarını yönetme gücü ile faaliyetlerden fayda sağlama gücü olarak tanımlanmaktadır.

- Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte konsolidasyon dışında bırakılacaktır. Bağlı ortaklıklar tarafından uygulanan muhasebe politikaları tutarlılığın sağlanması amacıyla Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile uyumlu hale getirilmiştir.

- Bağlı ortaklıkların finansal tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir. Bu kapsamda bağlı ortaklıkların kayıtlı değeri ile özkaynakları netleştirilmiş, Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değeri ile bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynakları ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile birbirlerine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Azınlık Payları" hesap grubu adıyla gösterilir.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.8) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

Giderlerin ilgili olduğu gelir hesapları ile doğrudan ilişkilendirilmesi esası uyarınca, hasılatın finansal tablolara alınmasıyla eş zamanlı olarak Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna yansıtılan, hasılat unsurlarının maliyetlerinin gösterildiği kalemdir. Satışların maliyeti, ticari faaliyetler ve finans sektörü faaliyetleri olmak üzere ayrı ayrı gösterilir (Dipnot 20).

İlişkili kuruluşlar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır (Dipnot 6).

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ticari Alacaklar ve Ticari Borçlar

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

Stoklar

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

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2’ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Dipnot 13).

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup’un bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31.12.2022	31.12.2021
Arı Lojistik	50,00	50,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

Faydalı Ömür

Makine ve teçhizat	5-20 yıl
Taşıtlar	3 yıl
Demirbaşlar	2-10 yıl
Özel Maliyetler	3-15 yıl

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

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

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

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Grup, 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. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralaayan olarak Şirket

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kiracı olarak Şirket

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

Finansal Borçlar

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

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek “Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar” kaleminde gösterilir (Dipnot 26).

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

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2022
Döviz alış	
ABD \$	18,6983
AVRO	19,9349
Döviz satış	
ABD \$	18,7320
AVRO	19,9708

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır (Dipnot 30).

Geri alınmış paylar

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

2.9) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

a) Şirket %100 hissedarı olduğu Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 11—23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliği ilgili hükümleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 15/12/2022 tarih ve 74/1791 sayılı kararı ile onay verilmiş, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nce 27.12.2022 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 30.12.2022 tarihli 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Grup'un faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Grup'un finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır (31 Aralık 2021: Yoktur).

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	--	23.383.182
Egemence İnşaat A.Ş.	47.773.066	--
Diğer	--	603.857
	47.773.066	23.987.039
İlişkili Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	--	55.594.526
	--	55.594.526

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de %15,75 (31 Aralık 2021: %13,48) oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Personel avansları	--	--
	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	--	12.966.482
Egemence İnşaat A.Ş.	--	1.523.621
	--	14.490.103

İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	8.810.888	12.080.247
Diğer	--	1.395.185
	8.810.888	13.475.432

(*) 31.12.2022 tarihli diğer borçlar Grup'un Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan ticari ilişkisinin yapısından kaynaklanmaktadır.

İlişkili Kuruluşlara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Persco Personel Tedarik Yönetim Ve Danışmanlık Ltd. Şti	--	1.558.219
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşl. A.Ş.	--	655.267
Diğer	--	576.885
	--	2.790.371

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

01.01.-31.12.2021 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Mal/Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	--	--	205.615	--	83.148.917	83.354.532
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.753.578	1.756.278	8.393.281	7.316.304	8.289.998	27.509.439
Diğer	15.282	97.114	109.170	38.336	268.993	528.895
Genel Toplam	1.768.860	1.853.392	8.708.066	7.354.640	91.707.908	111.392.866

01.01.-31.12.2021 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Toplam
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	6.093.666	191.217	--	6.284.883
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	2.614.835	69.421	44.047	2.728.303
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	31.305.555	3.795.662	383.947	35.485.164
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	3.401.612	--	8630	3.410.242
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	1.018.080	19.469	--	1.037.549
Diğer	380.650	172.230	43.375	596.255
Genel Toplam	44.814.398	4.247.999	479.999	49.542.396

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

01.01.-31 Aralık 2022 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 104.532 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır (01.01.-31 Aralık 2021: 82.036 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa		
- Türk Lirası	43.130	41.116
- Yabancı Para	--	1.101
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	275.756.965	1.636.035
- Yabancı Para	83.670.729	68.608.043
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	288.841.518	133.363.788
- Yabancı Para	--	222.838.102
Diğer hazır değerler		
-Türk Lirası	219.402	209.603
Fon	39.764.988	--
	688.296.732	426.697.788

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%17,00-%25,00	--	288.841.518
ABD\$	--	--	--	--
AVRO	--	--	--	--
Toplam				288.841.518

31 Aralık 2021	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%17,00-%25,00	--	133.363.788
ABD\$	3-30 gün	%0,05-%1,28	9.168.064	122.201.123
AVRO	3 gün	%0,01 -%0,10	6.670.576	100.636.979
Toplam				356.201.890

31.12.2022 - DÖVİZDEN DÖNÜŞÜMLÜ KKM DETAY						
FİRMA	AÇILIŞ VADESİ	VADE SONU	TUTAR	PARA BİRİMİ	KUR	TL KARŞILIĞI
İŞ BANKASI	1.12.2022	3.03.2023	3.034.045,00	EUR	19,96	58.880.194
İŞ BANKASI	1.12.2022	3.03.2023	2.639.860,53	USD	18,74	49.229.439
ZİRAAT BANKASI	15.11.2022	15.02.2023	1.000.000,00	USD	18,74	18.624.400
QNB FİNANSBANK	15.11.2022	15.02.2023	1.006.676,76	USD	18,74	18.745.529
TOPLAM						145.479.563

*31.12.2022 itibariyle şirketin 4.646.537 USD ve 3.034.045 EUR Dövizden Dönüşümlü KKM mevcuttur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR**

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli banka kredileri	231.076.972	155.870.675
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	518.703.193	604.785.007
fdkKısa vadeli finansal kiralama borçları, net	33.388.982	25.321.082
	783.169.147	785.976.764
Uzun vadeli finansal borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Uzun vadeli banka kredileri	1.541.714.315	843.468.718
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	92.518.795	23.799.080
	1.634.233.110	867.267.798

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	31.12.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	633.728.244	545.350.225
ABD\$ Banka kredileri	--	8.329.576
AVRO Banka kredileri	5.822.536	6.886.418
	749.780.165	760.655.682
Uzun vadeli finansal borçlar	31.12.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	1.438.483.653	607.196.784
ABD\$ Banka kredileri	--	4.783.156
AVRO Banka kredileri	5.178.545	11.406.880
	1.541.714.315	843.468.718

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay içerisinde ödenecekler	231.076.972	312.167.800
4-12 ay içerisinde ödenecekler	442.665.208	448.487.882
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.617.752.300	819.128.922
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	0	24.339.796
	2.291.494.480	1.604.124.400

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli finansal kiralama borçları	31.12.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	12.730.920	699.215
AVRO Banka kredileri	1.036.276 20.658.062	1.629.088 24.621.867
	33.388.982	25.321.082

Uzun vadeli finansal kiralama borçları	31.12.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	81.786.397	--
AVRO Banka kredileri	538.372 10.732.398	1.574.649 23.799.080
	92.518.795	23.799.080

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay içerisinde ödenecekler	0	6.763.574
4-12 ay içerisinde ödenecekler	33.388.982	18.557.508
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	92.518.795	23.799.080
	125.907.777	49.120.162

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

	31.12.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	% 7,84 - % 27,96	% 7,84 - % 24,73
ABD\$ Banka kredileri	--	% 8,10 - % 10,94
AVRO Banka kredileri	% 4,38 - % 5,48	% 4,38 - % 5,48

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

Grup'un finansal borçları için vermiş olduğu teminatların tutarı dipnot 15'te yer almaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Cari Oran	112%	66%
Hazır Değerler Oranı	79%	54%
Finansal Kaldıraç Oranı	17%	21%
Finansman Oranı	495%	53%

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari alacaklar		
-Grup dışı ticari alacaklar	30.745.147	16.178.619
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	47.773.066	23.987.039
Alacak senetleri	5.139.874	3.689.195
-İlişkili kuruluşlardan alacak senetleri (*)	151.645.482	--
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(11.297.994)	(287.126)
Şüpheli ticari alacaklar	8.332.572	7.825.218
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(8.198.696)	(7.825.218)
	224.139.451	43.567.727

(*) İlişkili taraflardan Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Ticaret A.Ş. firmasından Aralık ayında ilgili borcuna karşılık 30/11/2024 vadeli senet alınmıştır.

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
01 Ocak	7.825.218	7.420.177
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	373.478	987.665
Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 22)	--	(582.181)
Bağlı ortaklık girişi	--	--
Tahsili mümkün olmayıp silinen alacaklar	--	(443)
Dönem sonu	8.198.696	7.825.218

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	41.909.353	6.889.660
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 5)	--	14.490.103
Borç senetleri	--	2.432.786
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(1.578.854)	(94.765)
	40.330.500	23.717.784

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	580.920	1.881.696
İlişkili kuruluşlardan diğer alacaklar (Dipnot 5)	--	55.594.526
Şüpheli diğer alacaklar	--	1.953.740
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	--	(1.953.740)
Diğer	2.387.770	3.550.899
	2.968.690	61.027.121
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	6.500	3.394
	6.500	3.394
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Alınan depozito ve teminatlar	1.671.523	3.273.164
Ödenecek vergi ve fonlar	23.015.942	4.257.668
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5)	8.810.888	13.475.432
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	2.579.692	1.493.204
Diğer	342.040	1.320
	36.420.085	22.500.788
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5)	--	2.790.371
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	1.280.603	2.703.792
	1.280.603	5.494.163

(*) 31.12.2022 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup’un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	80.529.041	50,00	76.978.147	50,00
	80.529.041		76.978.147	

(*) Şirket, 22 Şubat 2011 tarihli 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, almış olduğu yönetim kurulu kararı ile 28 Mart 2013 tarihi itibarıyla ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştiraki Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. sermayesinin %33,33’ üne isabet eden toplam 3.050.000 TL nominal bedelli hissesini yapılan bağımsız şirket değerlendirme çalışması ile belirlenen 16.836.000 TL değer üzerinden Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’den satın almıştır. Bu alım sonrası Reysaş Taş. ve Loj. Tic. A.Ş.’nin Arı Lojistik İnş. San. ve Tic. A.Ş’ de hissesi kalmamış olup, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ortaklık payı ise %50 ‘ye ulaşmıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	194.345.894	33.287.812	161.058.082	15.225.392	13.320.187

	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	193.960.809	(40.004.514)	153.956.294	10.179.684	9.531.529

Arı Lojistik	31.12.2022 Tutarı	31.12.2021 Tutarı
Toplam Varlıkları	194.345.894	193.960.809
Toplam Yükümlülükleri	(33.287.812)	(40.004.514)
Net Varlıkları	161.058.082	153.956.295

GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Muhasebeleştirilen Değeri (%50)

80.529.041 76.978.147

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla Arı Lojistik'teki yatırımın hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
1 Ocak Bakiyesi	76.978.147	29.678.583
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	3.550.894	4.765.764
İştirakin maddi duran varlık değerlemesinden pay	--	42.533.800
Toplam	80.529.041	76.978.147

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.445.235.000	4.791.605.001
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	80.724.171
Toplam	13.445.235.000	4.872.329.172

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Emek Taşınmaz 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. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirkettir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 3.106.483.596 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.294.888.553 TL).

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	31.12.2022
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	50.000.000	--	107.875.000	157.875.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	19.000.000	--	25.925.000	44.925.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	4.250.000	--	8.364.000	12.614.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	4.750.000	--	9.585.000	14.335.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	20.000.000	--	33.219.000	53.219.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	9.000.000	--	(9.000.000)	--
Düzce	Merkez	Darıcı	9.250.000	--	5.630.000	14.880.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	7.800.000	--	20.034.000	27.834.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	5.750.000	--	9.878.000	15.628.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	15.000.000	--	17.533.000	32.533.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	27.000.000	--	46.331.000	73.331.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	99.000.000	--	191.501.000	290.501.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.840.000	--	3.213.000	5.053.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	5.300.000	--	17.446.000	22.746.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	4.400.000	--	(4.400.000)	--
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	16.000.000	--	(16.000.000)	--
Ankara	Sincan	Yeni cimşit	16.500.000	--	93.188.000	109.688.000
İstanbul	Sancaktepe	1975 parsel	--	219.417.000	--	219.417.000
Adana	Sarıçam	Sarıçam	--	64.501.000	--	64.501.000
İzmir	Bayındır	2 parsel	--	20.734.000	--	20.734.000
İzmir	Bayındır	1-2-3 parsel	--	13.925.000	--	13.925.000
Adana	Sarıçam	1830-1831	--	6.645.000	--	6.645.000
İzmir	Torbalı	211 ada 5 parsel	--	73.545.000	--	73.545.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	--	9.300.000	12.010.000	21.310.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	--	4.800.000	2.276.000	7.076.000
Bartın	Merkez	Balamba	--	3.800.000	5.635.000	9.435.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	--	1.230.000	3.577.000	4.807.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	--	1.300.000	969.000	2.269.000
İstanbul	Turna	Orhanlı	--	11.317.000	--	11.317.000
Adana	Sarıçam	Suluca 1902 parsel	--	4.720.000	--	4.720.000
Toplam			314.840.000	435.234.000	584.789.000	1.334.863.000

31 Aralık 2021 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Yeniden Değerleme	31.12.2021
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	40.000.000	--	10.000.000	50.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	16.000.000	--	3.000.000	19.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	3.200.000	--	1.050.000	4.250.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	3.640.000	--	1.110.000	4.750.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	15.000.000	--	5.000.000	20.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	6.100.000	--	2.900.000	9.000.000
Düzce	Merkez	Darıcı	7.250.000	--	2.000.000	9.250.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	5.350.000	--	2.450.000	7.800.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	4.500.000	--	1.250.000	5.750.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	12.000.000	--	3.000.000	15.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	19.000.000	--	8.000.000	27.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	11.000.000	75.983.370	12.016.630	99.000.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.400.000	--	440.000	1.840.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	4.250.000	--	1.050.000	5.300.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	3.250.000	--	1.150.000	4.400.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	--	15.224.631	775.369	16.000.000
Ankara	Sincan	Yeni cimşit	--	12.750.000	3.750.000	16.500.000
Toplam			151.940.000	103.958.001	58.941.999	314.840.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2022
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	36.700.000	--	--	61.137.000	97.837.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	46.040.000	--	--	67.471.000	113.511.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	33.030.000	--	--	66.090.000	99.120.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	14.215.000	--	--	32.880.000	47.095.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	8.600.000	--	--	10.698.000	19.298.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	17.750.000	--	--	29.216.000	46.966.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	125.000.000	--	--	189.793.000	314.793.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	232.000.000	--	--	307.909.000	539.909.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	40.300.000	--	--	72.401.000	112.701.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	66.000.000	--	--	208.187.000	274.187.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	124.865.000	--	--	174.811.000	299.676.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	340.000.000	--	--	476.696.000	816.696.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	51.000.000	--	--	91.148.000	142.148.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	128.000.000	--	--	216.658.000	344.658.000
Ordu	Ünye	Yüceler	24.250.000	--	--	32.204.000	56.454.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	8.315.000	--	--	9.541.000	17.856.000
Samsun	Terme	Söğütlü	10.075.000	--	--	15.017.000	25.092.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	24.107.000	35.107.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	38.000.000	--	--	51.615.000	89.615.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	34.502.000	52.502.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	15.422.000	24.672.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	45.703.000	68.113.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	300.000.000	--	--	415.717.000	715.717.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	43.500.000	--	--	93.141.000	136.641.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	22.050.000	--	--	37.211.000	59.261.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	39.000.000	--	--	33.233.000	72.233.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	23.690.000	--	--	39.593.000	63.283.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	85.702.000	123.202.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	27.500.000	--	--	72.746.000	100.246.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	160.000.000	--	--	188.137.000	348.137.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	29.500.000	--	--	50.234.000	79.734.000
İzmir	Menderes	Görece-3	45.000.000	--	--	118.747.000	163.747.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	23.000.000	--	--	36.560.000	59.560.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	44.500.000	--	--	76.640.000	121.140.000
Adana	Sarıçam	Suluca	41.000.000	--	--	61.781.000	102.781.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	250.000.000	--	--	307.378.000	557.378.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	166.000.000	--	--	19.816.000	185.816.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	44.000.000	--	--	37.933.000	81.933.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	240.000.000	--	--	323.160.000	563.160.000
İzmir	Menderes	Görece-4	100.500.000	--	--	269.920.000	370.420.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	294.000.000	--	--	408.974.000	702.974.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	600.000.000	--	--	660.172.000	1.260.172.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	147.500.000	--	--	242.233.000	389.733.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	85.000.000	--	--	152.742.000	237.742.000
İzmir	Menderes	Görece	39.000.000	--	--	94.464.000	133.464.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	9.300.000	--	--	-9.300.000	--
Karabük	Merkez	Çerçiler	4.800.000	--	--	-4.800.000	--
Bartın	Merkez	Balamba	3.800.000	--	--	-3.800.000	--
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	1.230.000	--	--	-1.230.000	--
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.300.000	--	--	-1.300.000	--
Eskişehir	Hilton	Bina	54.295.000	--	--	-54.295.000	--
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	118.000.000	--	--	201.071.000	319.071.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	77.000.000	--	--	267.965.000	344.965.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	--	238.914.000	--	--	238.914.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca-2	--	119.164.000	--	--	119.164.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-13	--	143.563.000	--	--	143.563.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	--	53.063.000	--	--	53.063.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-35	--	209.070.500	--	--	209.070.500
İstanbul	Tuzla	Aydınlı-17	--	43.598.500	--	--	43.598.500
Sakarya	Arifiye	Karaabdiler	--	251.861.000	--	--	251.861.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	--	120.622.000	--	--	120.622.000
Toplam			4.476.765.000	1.179.856.000	--	6.453.751.000	12.110.372.000
Toplam Arsa ve Binalar			4.791.605.000	1.615.090.000	--	7.038.540.000	13.445.235.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	Yeniden Değerleme	31.12.2021
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	27.000.000	--	--	9.700.000	36.700.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	25.100.000	--	--	20.940.000	46.040.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	21.000.000	18.747	--	12.011.253	33.030.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	8.950.000	--	--	5.265.000	14.215.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	5.900.000	--	--	2.700.000	8.600.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	11.250.000	--	--	6.500.000	17.750.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	86.600.000	--	--	38.400.000	125.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	160.000.000	--	--	72.000.000	232.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	28.050.000	--	--	12.250.000	40.300.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	40.000.000	--	--	26.000.000	66.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	77.075.000	--	--	47.790.000	124.865.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	213.000.000	1.931.167	--	125.068.833	340.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	36.850.000	--	--	14.150.000	51.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	90.320.000	1.572.029	--	36.107.971	128.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	16.000.000	--	--	8.250.000	24.250.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	6.250.000	326.593	--	1.738.407	8.315.000
Samsun	Terme	Söğütlü	7.250.000	--	--	2.825.000	10.075.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	7.100.000	--	--	3.900.000	11.000.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	24.000.000	--	--	14.000.000	38.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	11.630.000	--	--	6.370.000	18.000.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	6.500.000	44.000	--	2.706.000	9.250.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	16.000.000	--	--	6.410.000	22.410.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	201.300.000	118.857	--	98.581.143	300.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	32.880.000	--	--	10.620.000	43.500.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	16.000.000	--	--	6.050.000	22.050.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	23.000.000	207.838	--	15.792.162	39.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	16.400.000	--	--	7.290.000	23.690.000
Bolu	Merkez	Saraycık	27.750.000	15.671	--	9.734.329	37.500.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	19.000.000	52.400	--	8.447.600	27.500.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	103.000.000	196.348	--	56.803.652	160.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	22.500.000	--	--	7.000.000	29.500.000
İzmir	Menderes	Görece-3	31.760.000	--	--	13.240.000	45.000.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	17.500.000	--	--	5.500.000	23.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	25.000.000	21.886	--	19.478.114	44.500.000
Adana	Sarıçam	Suluca	21.000.000	158.990	--	19.841.010	41.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	170.000.000	--	--	80.000.000	250.000.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	101.000.000	--	--	65.000.000	166.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	19.000.000	--	--	25.000.000	44.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	164.500.000	--	--	75.500.000	240.000.000
İzmir	Menderes	Görece-4	70.950.000	--	--	29.550.000	100.500.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	181.000.000	4.450	--	112.995.550	294.000.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	400.000.000	600.340	--	199.399.660	600.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	95.000.000	95.455	--	52.404.545	147.500.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	47.000.000	64.000	--	37.936.000	85.000.000
İzmir	Menderes	Görece	27.000.000	413.173	--	11.586.827	39.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	8.100.000	--	--	1.200.000	9.300.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	3.785.000	--	--	1.015.000	4.800.000
Bartın	Merkez	Balamba	3.370.000	--	--	430.000	3.800.000
Kastamonu	Tosya	Dilkütaş	1.060.000	--	--	170.000	1.230.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.055.000	--	--	245.000	1.300.000
Erzincan	Hilton Bina	--	41.315.000	--	--	12.980.000	54.295.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	--	--	79.940.000	38.060.000	118.000.000
Adana	Sarıçam	151 ada 1-9-11 parsel	--	20.307.738	47.264.972	9.427.291	77.000.001
Toplam			2.817.050.000	26.149.682	127.204.972	1.506.360.347	4.476.765.001
Toplam Arsa ve Binalar			2.968.990.000	130.107.683	127.204.972	1.565.302.346	4.791.605.001

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2021 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2021
Kocaeli	Çayirova	Akse-15 (*)	79.940.000	--	(79.940.000)	--	--
Kocaeli	Çayirova	Akse 13 (***)	17.000.000	28.516.853	--	13.260.000	58.776.853
Adana	Sarıçam	(**)	--	47.264.972	(47.264.972)	--	--
Diğer			1.131.457	20.815.861	--	--	21.947.318
Toplam			98.071.457	96.597.686	(127.204.972)	13.260.000	80.724.171

(*) 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.

(**) Adana İli Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 151 Ada 12 Parselde bulunan 46.946,40 m2'lik arsa üzerine inşa edilen kargir depo, kargir bina, kargir ev ve 3 adet kargir kümesin Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 30 Aralık 2021 tarihinde alınarak yatırım tamamlanmıştır.

(***) 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer farkı yatırımın maliyeti içerisinde yer alan arsa tutarına aittir.

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Grup, yatırım amaçlı binalarını kiraya vererek 510.845.203TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 303.239.798 TL) (Dipnot 20).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	0	3.406.532	0	3.406.532
Binalar	0	20.731.606	0	20.731.606
Tesis, makine ve cihazlar	48.565.340	69.663.915	0	118.229.255
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	61.785.386	53.403.030	0	115.188.416
Taşıtlar	168.996	0	(49.194)	119.802
Demirbaşlar	11.478.697	16.446.102	0	27.924.799
Özel maliyetler	243.800	3.469.582	0	3.713.382
		0	0	
Maliyet Değeri	122.242.219	167.120.767	(49.194)	289.313.792
Binalar	0	6.438.836	0	6.438.836
Tesis, makine ve cihazlar	11.895.018	12.097.647	0	23.992.665
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	21.382.236	2.633.878	0	24.016.114
Taşıtlar	83.138	0	(25.234)	57.904
Demirbaşlar	4.345.155	11.165.743	0	15.510.898
Özel maliyetler	199.570	97.307	0	296.877
Birikmiş Amortismanlar (-)	37.905.117	32.433.411	(25.234)	70.313.294
Net Defter Değeri	84.337.102			219.000.497
	31.12.2020	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2021
Tesis, makine ve cihazlar	35.276.093	23.312.559	(10.023.312)	48.565.340
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	61.785.386	--	--	61.785.386
Taşıtlar	168.996	--	--	168.996
Demirbaşlar	5.257.664	6.221.033	--	11.478.697
Özel maliyetler	243.800	--	--	243.800
Maliyet Değeri	102.731.939	29.533.592	(10.023.312)	122.242.219
Tesis, makine ve cihazlar	8.424.979	3.577.578	(107.539)	11.895.018
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	15.370.129	6.012.107	--	21.382.236
Taşıtlar	59.177	23.961	--	83.138
Demirbaşlar	3.390.949	954.206	--	4.345.155
Özel maliyetler	181.373	18.197	--	199.570
Birikmiş Amortismanlar (-)	27.426.607	10.586.049	(107.539)	37.905.117
Net Defter Değeri	75.305.332			84.337.102

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satışların maliyeti (Dipnot 20)	12.184.735	10.586.049
	12.184.735	10.586.049

DİPNOT 13 – STOKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	31.12.2022	31.12.2021
Otel işletme malzemeleri	506.155	287.767
	506.155	287.767

Uzun vadeli stoklar	31.12.2022	31.12.2021
Arsa stokları	101.499.490	56.897.916
	101.499.490	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 tanıtımı olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2022 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %60 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu konut imarlı arsaların değerlendirme raporları 2022 yılında Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 384.608.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 150.760.000 TL).

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Dava gider karşılıkları	4.038.053	8.675.171
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	495.283	148.620
Toplam	4.533.336	8.823.791

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine olan 52 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.

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER

a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehine ve İpotekler (TRİ)	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.001.165.825	2.778.423.553
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	5.001.165.825	2.778.423.553
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2021
İpotek	TL		2.152.645.000
İpotek	ABD\$	24.000.000	320.472.000
İpotek	AVRO	20.000.000	302.278.000
Teminat mektubu	TL		3.028.553
Toplam			2.778.423.553

b) Grup tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

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

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2021
Teminat mektubu	TL		2.493.000
Teminat senedi	TL		9.914.573
Teminat senedi	ABD\$	147.040	1.963.425
Teminat senedi	AVRO	22.000	332.506
Toplam			14.703.504

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR****a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31.12.2022	31.12.2021
Personele borçlar	534.268	304.662
Ödenecek SGK prim borçları	444.867	123.387
Personel vergi kesintileri	7.248	25.484
	986.383	453.533

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 15.371,40 TL/yıl ve 8.284,51 TL/yıl)’dır.

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
İskonto oranı	%23,00	%24,00
Beklenen ücret / limit artışları	%22,00	%19,00
İskonto oranı	%0,82	%4,20

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan tam 15.371,40 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı	699.149	311.104
Cari dönem hizmet maliyeti	127.310	222.875
Faiz maliyeti	13.134	10.404
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	256.826	154.766
Bağlı ortaklık girişi	--	--
Dönem sonu	1.096.419	699.149

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satışların maliyeti	289.267	233.279
	289.267	233.279

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	31.12.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları	3.252.728	--
Gelir Tahakkukları	2.819.173	--
Gelecek aylara ait giderler	13.232.227	2.318.163
İş avansları	--	10.126
	19.304.128	2.328.289

Uzun vade	31.12.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları	29.355.891	23.883.370
Gelecek yıllara ait giderler	76.357	184.503
	29.432.248	24.067.873

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	424.928	758.726
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	--	--
	424.928	758.726

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	36.640	226.502
	36.640	226.502

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Devreden KDV	5.590.694	20.045.231
Personele verilen avanslar	98.031	55.031
	5.688.725	20.100.262

DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un Ana Ortaklığı'nın sermayesi 500.000.000 TL (31 Aralık 2021: 500.000.000 TL)'dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 500.000.000 adet (31 Aralık 2021: 500.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır. Ana ortaklık'ın ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>Ortaklık Payı (%)</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>Ortaklık Payı (%)</u>
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981,05	61,94	307.352.918	61,47%
Egemen Döven	40.850.000,49	8,17	--	--
Diğer	149.431.018,46	29,89	192.647.082	38,53%
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00%

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

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

Ana Ortaklık esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 1 .176.470,58 adet nama yazılı A grubu, 498.82.529,42 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Paylara ilişkin primler

Bireysel finansal tablolarda yer alan hisse senetleri ihraç primleri, ana ortaklığın ilk kuruluşundan sonraki sermaye artışlarında ihraç edilen hisse senetlerinin nominal değerinin üzerinde bir bedelle ihraç edilmeleri sonucu, ihraç bedeli ile nominal değeri arasındaki farktan ihraç giderlerinin düşülmesi sonucu oluşmaktadır.

	31.12.2022	31.12.2021
Hisse senedi ihraç primleri	331.244	331.244
	331.244	331.244

Geri alınmış paylar

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2022	31.12.2021
Yeniden değerlendirme artış/(azalışları)	92.415.234	99.075.327
	92.415.234	99.075.327

Grup, kısmi bölünme yolu ile Mayıs 2010’da ana ortağı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. tarafından aynı sermaye olarak konulan 18 adet depoyu ve anılan tarihte inşaatı devam eden 3 adet depoyu toplam 206.939.059 TL tutarındaki gerçeğe uygun değeri üzerinden kayıtlara almıştır. Yukarıda bahsi geçen 21 adet depodan 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Trabzon- Arsin, Bursa-Nilüfer ve Sakarya-Karasu’ da bulunan depolar satılmıştır. Bu satışlar sonrası 31 Aralık 2014 tarihinde gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark 91.095.151 TL olmuştur. 2015 yılında herhangi bir satış olmadığından 31 Aralık 2015 tarihinde gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark yine 92.415.234 TL olmuştur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	31.12.2022	31.12.2021
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	1.349.548	(178.293)
	1.349.548	(178.293)

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

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	31.12.2022	31.12.2021
Olağanüstü yedekler	--	3.406.890
Geçmiş yıl kar / (zararları)	3.282.555.665	1.761.119.402
	3.282.555.665	1.764.526.292

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	31.12.2022	31.12.2021
Yasal yedekler	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri (*)	3.052.439	3.052.439
	9.568.612	9.568.612

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<i>Satışlar</i>		
Kiralama gelirleri	630.062.567	303.239.798
Diğer gelirler	39.335.197	24.421.158
Satıştan iadeler	(7.146.029)	(2.671.725)
Net Satışlar	662.251.735	324.989.231
<i>Maliyet</i>		
Sigorta giderleri	(222.407)	(2.421.130)
Amortisman ve itfa giderleri	(19.213.746)	(10.586.048)
Bakım onarım giderleri	(13.090.754)	(6.121.826)
Elektrik giderleri	(48.382.026)	(15.804.733)
Vergi ve harçlar	(6.734.550)	(4.273.402)
Ekspertiz giderleri	--	(609.708)
Personel giderleri (*)	(64.846)	(4.037.940)
Hilton komisyon gideri (*)	(3.790.603)	(2.491.060)
Diğer	(1.323.612)	(6.213.225)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(92.822.544)	(52.559.072)
Brüt Kar	569.429.191	272.430.159

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

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

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Personel giderleri	2.924.162	1.716.284
Danışmanlık ve denetim giderleri	1.350.298	570.066
Elektrik ve su giderleri	8.964.792	292.860
Vergi ve harç giderleri	475.534	906.305
SPK kayıt giderleri	638.417	25.177
Sigorta giderleri	5.865.070	1.260.643
Diğer	4.906.690	237.012
	25.124.963	5.008.347
Pazarlama Giderleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Komisyon giderleri	687.338	326.966
Diğer	12.632	5.250
	699.970	332.216

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 22 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	87.500	75.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler (*)	31.003	48.000
	118.503	123.000

(*) İlgili hizmetler KDV hariç olarak gösterilmiştir.

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	5.244.221	582.181
İştiraklerden Gelirler	15.348.662	--
Ertelenmiş finansman gelirleri	427.946	257.782
Kambiyo karları	15.885.170	17.554.014
Sigorta hasar gelirleri	--	2.220.054
Konusu Kalmayan Karşılıklar	5.217.448	--
Diğer	2.800	562.550
	42.126.247	21.176.581

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları	--	(987.665)
Dava gider karşılığı	(4.420.152)	(4.319.946)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	--	(229.866)
Ertelenmiş finansman giderleri	(2.747.225)	(550.994)
Kambiyo zararları	(9.954.725)	(3.373.023)
Bağış ve yardımlar	(1.246.403)	(175.000)
Sat geri kirala dönem gideri	--	(1.413.715)
Diğer	(64.713)	(136.594)
	(18.433.219)	(11.186.803)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Sabit kıymet satış geliri	--	327.964
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı (*)	8.145.633.164	1.578.562.346
	8.145.633.164	1.578.890.310

(*) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerine ait detay Dipnot 13’te gösterilmiştir.

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Gelirleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Faiz Gelirleri	62.131.095	32.314.711
Kambiyo karları	114.258.542	71.887.449
	176.389.637	104.202.160

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Banka komisyonları	(486.898)	(3.681)
Faiz giderleri	(393.767.959)	(190.495.064)
Kambiyo zararları	(161.680.592)	(224.440.846)
Diğer	--	(631.747)
	(555.935.449)	(415.571.338)

DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)’e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK’nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem	182.198	257.168
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	257.167	(197.858)
	439.365	59.310

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	(182.198)	(257.168)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(1.181.692)	(1.459.397)
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	(1.363.890)	(1.716.565)

Bağlı Ortaklık için ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %23 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: %23).

	31.12.2022		31.12.2021	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(22.047.057)	(5.070.823)	(38.614.911)	(4.247.648)
Kıdem tazminatı karşılığı	494.565	113.750	386.592	88.916
Krediler için etkin faiz tahakkuku	--	--	--	--
Ertelenmiş finansman gelirleri	--	--	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri	(1.885.549)	(433.676)	--	--
Şüpheli alacak karşılığı	63.884	14.693	52.558	12.088
İzin karşılığı	299.657	68.921	92.177	21.201
Diğer	--	--	--	--
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		(5.307.135)		(4.125.443)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2022	31.12.2021
Ertelenen vergi varlıkları	57.696	122.205
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)	(5.364.831)	(4.247.648)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(5.307.135)	(4.125.443)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı	(4.125.443)	(2.689.867)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	--	23.821
Dönem vergi geliri/(gideri)	(1.181.692)	(1.459.397)
Dönem sonu	(5.307.135)	(4.125.443)

DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	8.338.680.843	1.547.649.705
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	16,6774	3,0953

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2022 yılında Şirketin stratejisi, 2019’dan beri değişmemekte olup, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Finansal Borçlar	2.417.402.257	1.653.244.562
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(688.296.732)	(426.697.788)
Net Borç	1.729.105.525	1.226.546.774
Toplam Özkaynak	12.285.148.684	3.949.820.792
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%14	%31

Önemli Muhasebe Politikaları

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

Kredi riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	199.418.548	24.720.903	--	2.968.690	688.296.732	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	199.418.548	24.720.903	--	2.968.690	688.296.732	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.332.572	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.198.696)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	23.987.039	19.580.688	55.594.526	5.432.595	426.445.968	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	23.987.039	19.580.688	55.594.526	5.432.595	426.445.968	--
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	--	14.703.504	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.825.218	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.825.218)	--	(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.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Likidite riski

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

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

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

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

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	40.330.500	40.330.500	--	40.330.500	--	--	--
Diğer borçlar	37.700.688	37.700.688	--	36.420.085	1.280.603	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 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	1.604.124.400	1.949.559.742	315.322.535	478.709.345	1.132.003.206	23.524.656	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	49.120.162	49.120.162	6.763.574	18.557.508	23.799.080	--	--

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	23.717.784	23.812.549	--	23.812.549	--	--	--
Diğer borçlar	27.994.951	27.994.951	4.257.668	18.241.800	5.494.163	--	1.320

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup 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

Grup, 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. Grup döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

Grup 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 ve Avro olarak gerçekleştirilmektedir

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Döviz cinsinden varlıklar	243.643.953	291.566.968
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(295.660.424)	(502.506.478)
Net kısa pozisyon	(52.016.471)	(210.939.510)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2021		
KONSOLİDE	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	119.722	2.527	5.703
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	291.447.246	11.766.920	8.922.161
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	291.566.968	11.769.447	8.927.864
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)	291.566.968	11.769.447	8.927.864
10. Ticari Borçlar	2.508.130	148.027	35.168
11. Finansal Yükümlülükler	239.927.334	8.329.576	8.515.506
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	242.435.464	8.477.603	8.550.674
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	260.071.014	4.783.156	12.981.529
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	260.071.014	4.783.156	12.981.529
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	502.506.478	13.260.759	21.532.203
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)	(210.939.510)	(1.491.312)	(12.604.339)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(210.939.510)	(1.491.312)	(12.604.339)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen			
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Bilanço tarihi ve rapor tarihi itibarıyla gerçekleşen kur değişimlerinin Grup’un yabancı para pozisyonu üzerindeki etkisi:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2021				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.991.349)	1.991.349	(1.991.349)	1.991.349
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.991.349)	1.991.349	(1.991.349)	1.991.349
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(19.050.072)	19.050.072	(19.050.072)	19.050.072
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(19.050.072)	19.050.072	(19.050.072)	19.050.072
TOPLAM (3+6)	(21.041.421)	21.041.421	(21.041.421)	21.041.421

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

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31.12.2022	31.12.2021
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	288.841.518	356.201.890
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		--
Finansal yükümlülükler		1.008.102.972	1.386.370.656
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeye kadar elde tutulan varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		1.156.000.000	266.873.906

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – 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.

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

31 Aralık 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

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

31 Aralık 2021 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.872.329.172	-	4.872.329.172	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un raporlama dönemi sonrasında ait raporlama döneminden sonraki olaylar aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Kurulumuzun 23.01.2023 tarihli toplantısında; Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 23.12.2022 tarih ve REYS-202200049 sayılı değerleme raporuna göre KDV hariç 32.533.000 TL değer biçilen portföyümüzde yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallim Mahallesi, 434 Ada, 18 Parselde konumlu 5.422,20 m2 büyüklüğe sahip arsanın, depo yapımına uygun olmaması sebebiyle nakde çevrilerek Şirket yatırım stratejilerinin geliştirilmesi amacıyla KDV hariç 30.000.000 TL peşin bedel karşılığında satılmasına, Söz konusu satış işleminin, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Ekspertiz Değerinin Kullanılması" başlıklı 38. md. gereğince ekspertiz değerinin %95'nin altında %92,21 olarak gerçekleşmesi nedeniyle Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) vasıtasıyla kamuya açıklanmasına ve yapılacak ilk Genel Kurul gündemine alınarak ortakların bilgisine sunulmasına karar verilmiştir.
- 6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 Çarşamba tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye, Şanlıurfa ve Elazığ illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir.
- Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup, durum tespitine yönelik çalışmalar sürmektedir. Bahsi geçen doğal afetin, bölgesel ekonomiye olası yansımaları ve Şirket operasyonlarındaki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

DİPNOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Şirketimizin %100 hissedarı olduğu Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11—23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliği ilgili hükümleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15/12/2022 tarih ve 74/1791 sayılı kararı ile onay verilmiş, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 27.12.2022 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 30.12.2022 tarihli 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2022	Önceki Dönem (TL) 31.12.2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	687.595.006	426.087.297
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	13.487.916.386	4.870.532.087
C	İştirakler	Md.24/(b)	80.529.041	124.524.585
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	55.594.526
	Diğer Varlıklar		552.972.995	168.976.987
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.809.013.428	5.645.715.482
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.291.494.480	1.604.124.400
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	125.907.777	49.120.162
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.810.888	16.265.803
İ	Özkaynaklar	Md.31	12.285.295.078	3.944.540.294
	Diğer Kaynaklar		97.505.205	31.664.823
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.809.013.428	5.645.715.482

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2022	Önceki Dönem (TL) 31.12.2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	687.595.006	426.087.297
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	72.092.480	76.978.147
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	16.665.825	3.028.553
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021	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)	91%	86%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	5%	10%	≤ %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)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	1%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	20%	42%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	8%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10