

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**1 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-66
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	26
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	26
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26
NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27
NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	29
NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR	30
NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	33
NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR.....	34
NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	34
NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	34
NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR	35
NOT 16 – STOKLAR	35
NOT 17 - CANLI VARLIKLAR	35
NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	36
NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	37
NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	37
NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	37
NOT 22 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DİĞER DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	38
NOT 24 - TAAHHÜTLER.....	41
NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	42
NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	44
NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	50
NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	50
NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR.....	51
NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	53
NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	54
NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)	54
NOT 33 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	55
NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	55
NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)	55
NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ.....	55
NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-).....	56
NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER.....	56
NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	56
NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ	56
NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	56
NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR	63
NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR	65
NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		61.789.499	142.636.473
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	43.137.369	94.432.417
Finansal Yatırımlar	8	-	150.122
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	8	-	150.122
--Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	8	-	150.122
Ticari Alacaklar		11.068.008	24.586.987
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	798.242	854.529
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	10.269.766	23.732.458
Diğer Alacaklar		806.269	558.654
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	395.037	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	411.232	558.654
Stoklar	16	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		6.157.591	13.890.694
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	151.649	10.461.701
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	6.005.942	3.428.993
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	620.262	1.107.189
Diğer Dönen Varlıklar		-	7.910.410
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	22	-	7.910.410
Duran Varlıklar		2.730.989.550	2.123.703.744
Stoklar	16	56.897.916	56.866.189
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	25	73.590.494	65.395.985
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	2.461.557.000	1.897.363.510
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	91.243.823	65.860.061
Maddi Duran Varlıklar	27	46.249.021	33.640.185
-Tesis, Makine ve Cihazlar	27	45.401.318	32.989.017
-Mobilya ve Demirbaşlar	27	847.703	651.168
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	28	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		1.451.296	4.577.814
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6		
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	1.451.296	4.577.814
TOPLAM VARLIKLAR		2.792.779.049	2.266.340.217

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		463.022.265	404.416.633
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	431.941.935	377.988.637
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		431.941.935	377.988.637
--Banka Kredileri (KV)	9	399.893.132	348.695.415
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (KV)	9	32.048.803	29.293.222
Ticari Borçlar		13.452.072	10.144.643
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	8.271.471	6.294.756
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	5.180.601	3.849.887
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	56.647	29.410
Diğer Borçlar		14.244.924	9.199.768
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	4.531.889	2.975.258
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	9.713.035	6.224.510
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.062.946	6.038.251
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	1.062.946	6.038.251
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.263.741	1.015.924
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	23	10.386	27.663
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	2.253.355	988.261
Uzun Vadeli Yükümlülükler		631.221.484	712.065.967
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	630.208.791	710.012.329
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		630.208.791	710.012.329
--Banka Kredileri	9	590.568.151	658.968.786
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	9	39.640.640	51.043.543
Diğer Borçlar		130.540	453.264
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6		
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	130.540	453.264
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	779.296	1.545.341
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	779.296	1.545.341
Uzun Vadeli Karşılıklar		102.857	55.033
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	23	102.857	55.033
ÖZKAYNAKLAR		1.698.535.300	1.149.857.617
Ödenmiş Sermaye	29	246.000.001	246.000.001
Geri Alınmış Paylar (-)	29	(1.047.230)	(1.047.230)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		89.690.273	89.719.441
--Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	29	89.690.273	89.719.441
---Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	29	89.752.887	89.752.887
---Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	(62.614)	(33.446)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.563.403	7.563.403
--Yasal Yedekler	29	6.516.173	6.516.173
--Geri Alınan Hissse Senetlerinin Yedekleri	29	1.047.230	1.047.230
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29	807.622.002	595.513.321
Net Dönem Karı veya Zararı		548.706.851	212.108.681
TOPLAM KAYNAKLAR		2.792.779.049	2.266.340.217

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Not	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Kar Ve Zarar Tablosu			
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	30	214.045.774	162.630.966
Satışların Maliyeti (-)	30	(26.425.687)	(22.143.030)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		187.620.087	140.487.936
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(2.134.155)	(2.574.760)
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	31	-	-
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	31	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	543.398.238	311.368.797
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	(9.846.479)	(10.463.822)
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)		719.037.691	438.818.151
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	35	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	25	10.139.929	9.449.027
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		729.177.620	448.267.178
Finansman Gelirleri	36	47.517.950	204.950.501
Finansman Giderleri (-)	37	(227.988.719)	(441.108.998)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		548.706.851	212.108.681
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		-	-
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	39	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	39	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		548.706.851	212.108.681
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
Dönem Kârı/Zararı		548.706.851	212.108.681
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	40	2,2305	0,8622
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		548.706.851	212.108.681
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(62.614)	(4.168)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	29	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	(62.614)	(4.168)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi		-	-
Kâr Veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		(62.614)	(4.168)
Toplam Kapsamlı Gelir		548.644.237	212.104.513

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU***(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).*

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı /Zararı (-)	
01 Ocak 2018 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(29.278)	7.563.403	484.620.572	110.892.749	937.753.104
Transferler		-	-	-	-	-	110.892.749	(110.892.749)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(4.168)	-	-	212.108.681	212.104.513
31 Aralık 2018 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(33.446)	7.563.403	595.513.321	212.108.681	1.149.857.617
01 Ocak 2019 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(33.446)	7.563.403	595.513.321	212.108.681	1.149.857.617
Transferler		-	-	-	-	-	212.108.681	(212.108.681)	-
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					(29.168)			548.706.851	548.677.683
31 Aralık 2019 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	(62.614)	7.563.403	807.622.002	548.706.851	1.698.535.300

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2018
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	Not		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		48.368.107	(125.807.455)
Dönem Karı (Zararı)		548.706.851	212.108.681
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		548.706.851	212.108.681
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(535.872.596)	(300.829.895)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	4.522.601	3.423.041
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9	37.760	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		37.760	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	23	1.266.473	454.250
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	1.379	(59.982)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.265.094	514.232
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	26-27	(42.000)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	26-27	(42.000)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	3.856.865	3.545.452
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	9	4.466.012	2.675.133
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	11	(70.748)	384.169
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	11	(538.399)	486.150
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	26	(535.374.366)	(298.803.611)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	26	(535.374.366)	(298.803.611)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltme	25	(10.139.929)	(9.449.027)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	25	(10.139.929)	(9.449.027)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		35.046.925	(36.120.885)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		150.122	(150.122)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		14.057.378	(7.934.300)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	57.935	3.037.981
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	13.999.443	(10.972.281)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(285.375)	12.560.068
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(432.797)	12.597.789
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	13	147.422	(37.721)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	16	(31.727)	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	18	10.859.621	(10.196.567)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.378.177	(50.370.214)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	2.047.646	(32.965.012)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	1.330.531	(17.405.202)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	27.237	(133.465)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.722.432	4.175.028
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	1.556.631	1.321.685
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	13	3.165.801	2.853.343
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	18	(5.741.350)	4.367.887
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.910.410	11.560.800
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	22	7.910.410	11.560.800
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		47.881.180	(124.842.099)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		486.927	(965.356)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(69.346.905)	(130.701.787)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(17.131.439)	(19.290.328)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	27	(17.131.439)	(19.290.328)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	400.000	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	26	(54.560.886)	(113.376.156)
Alınan temettüleri*	29	1.945.420	1.964.697
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(30.316.250)	213.374.057
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		482.154.799	667.638.646
Kredilerden Nakit Girişleri	9	445.913.711	625.586.232
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		36.241.088	42.052.414
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(512.471.049)	(454.264.589)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(467.349.473)	(418.752.149)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(45.121.576)	(35.512.440)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(51.295.048)	(43.135.185)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	7	(51.295.048)	(43.135.185)
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	94.432.417	137.567.602
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu		43.137.369	94.432.417

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

31 Aralık 2019 itibari ile Şirket'in halka açıklık oranı % 38,53 (31 Aralık 2018: % 38,53) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş'ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 7'dir. (31 Aralık 2018: 9 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2019	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2018	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94%	152.381.690	61,94%
Halka Açık Kısım*	93.618.300	38,06%	93.618.300	38,06%
Diğer	11	0,00%	11	0,00%
Ödenmiş Sermaye	246.000.001	100,00%	246.000.001	100,00%

* Halka açık olan payların % 7,05'i Egemen Döven'e aittir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

İlişikteki finansal tablolar 2016 Yılı TMS Taksonomisine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5.maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Netleştirme - Mahsup

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

Raporlama Para Birimi

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Cari dönemde muhasebe tahminlerinde hata olmamıştır.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.4.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4.2. Finansal Varlıklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

2.4.3. Türev Araçlar

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

2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.5. Ticari Alacaklar

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

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

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

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

2.4.6. Diğer Alacaklar

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

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

2.4.7. Stoklar

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

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

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

2.4.8. Canlı Varlıklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.9. Peşin Ödenmiş Giderler

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

2.4.10. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

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

2.4.11. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

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

2.4.12. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

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

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

2.4.13. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

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

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

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

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

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

2.4.14. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

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

2.4.15. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

Makine ve teçhizat

Demirbaşlar

Faydalı Ömür

5-20 yıl

5-10 yıl

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

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

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

2.4.16. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.17. Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

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

2.4.18. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

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

İşletme, diğer bütün yükümlülüklerini uzun vadeli olarak sınıflandırır.

2.4.19. Borçlanmalar

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

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

2.4.20. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.21. Diğer Finansal Yükümlülükler

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

2.4.22. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

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

2.4.23. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

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

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

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

2.4.24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

2.4.25. Diğer Borçlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.26. Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.4.27. Ertelenmiş Gelirler

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

2.4.28. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Cari dönem vergisi

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

2.4.29. Karşılıklar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

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

Emeklilik planları

Şirket'in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

2.4.30. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

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

2.4.31. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

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

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

2.4.32. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

2.4.33. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.34. Özkaynaklar

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

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

2.4.35. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar, en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli bilançoda yer alan özkaynaklar içindeki sermaye düzeltme farkları kalemi, sermayenin 31 Aralık 2004 tarihine kadar olan enflasyon düzeltmelerini yansıtmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablolarında özkaynaklar içerisinde sermaye düzeltme farkları bulunmamaktadır.

2.4.36. Geri Alınmış Paylar (-)

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

2.4.37. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

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

2.4.38. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

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

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

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

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

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

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

2.4.42. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

2.4.43. Nakit Akım Tablosu

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.44. Esas Faaliyetler

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

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

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

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

2.4.46. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(devamı)

2.4.47. Yatırım Faaliyetleri

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

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

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

2.4.48. Finansal Gelirler/Finansal Giderler

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

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

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

2.4.49. Hisse Başına Kazanç

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

2.4.50. Kur Değişiminin Etkileri

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

2.4.51. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6. Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

01 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

2.6.1. 01 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanı tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Şirket, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Şirketin 1 yıldan uzun süreli faaliyet kiralamasına konu varlığı bulunmamaktadır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.6. Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

– TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar - TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

– TMS 12 Gelir Vergileri - Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

– TMS 23 Borçlanma Maliyetleri - Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”’yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmekteledir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

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

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

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

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

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirketin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirkete kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirketin performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Şirketin faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Şirketin finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri**31 Aralık 2019**

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

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

Şirketin %50 oranında hissesine sahip olduğu ve Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar hesabında takip edilen Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.'nin portföyünde bulunan Depolarından kira karşılığında elde ettiği Çekleri Şirkete hissesi oranında vermektedir.

Bu kapsamda 31 Aralık 2019 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasından alınan çek bulunmamaktadır. 2018 yılında 3.323.083 tutarında çeşitli vadelerde çekler alınmış olup 31 Aralık 2018 itibariyle çeklerin tamamı tahsil edilmiştir. 31 Aralık 2018 itibariyle Alınan Çek bulunmamaktadır.

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

31 Aralık 2017 itibariyle Şirketin Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına 1.653.573 TL borcu bulunmaktadır. 2018 yılında 3.323.083 TL tutarında çekler alınmış olup borç 4.976.656 TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca 01.05.2018 tarihli Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.'nin 2017 yılı Genel Kurulu kararına istinaden 1.964.697 TL temettü kaydı yapılmış olup Şirketin Arı Lojistik A.Ş. firmasına olan borcu 3.011.959 TL'ye düşmüştür. 2018 yılında yapılan diğer işlemlerin etkisiyle 31 Aralık 2018 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 2.975.258 TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında yapılan diğer işlemlerin etkisiyle 31 Aralık 2019 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 4.531.889 TL olarak gerçekleşmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

31 Aralık 2018

	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	2.975.258
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	-	-	-	1.392.232	-
Emir İstif Mak. San. ve Tic. Ltd. Şti.	859.038	-	-	-	-
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	-	-	10.452.701	-	-
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	-	4.917.286	-
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(4.509)	-	-	(14.762)	-
Personel Avansları	-	-	9.000	-	-
Toplam	854.529	-	10.461.701	6.294.756	2.975.258

Şirket'in ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL, ABD \$ ve Avro için sırasıyla %13,49, %3,84 ve %5,26 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

İlişkili Taraflardan Yapılan Alımlar

31 Aralık 2019

İlişkili Taraf Unvanı	Bakım Onarım Giderleri	Gayrimenkul Alımları	Faiz	İştirak	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	-	-	3.841.235	-	1.031.106	4.872.340
Toplam	-	-	3.841.235	-	1.031.106	4.872.340

31 Aralık 2018

İlişkili Taraf Unvanı	Bakım Onarım	Gayrimenkul Alımları	Faiz	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	56.850	-	440.789	1.270.431	1.768.071
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	6.550.000	-	-	6.550.000
Kolay Depo Depolama A.Ş.	-	-	-	48.558	48.558
Elmas Hizmet Tedarik Tic. Ltd. Şti.	532.000	-	-	-	532.000
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	16.291.237	54.267.635	-	246.779	70.805.650
Toplam	16.880.087	60.817.635	440.789	1.565.768	79.704.279

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**İlişkili Tarafalara Yapılan Satışlar****31 Aralık 2019**

İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Gayrimenkul Satışları	Faiz	Diğer	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.431.740	-	-	-	2.431.740
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	4.951.830	-	-	-	4.951.830
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	16.990.077	-	1.404.731	-	18.394.808
Diğer	882.781	-	26.656	-	909.437
Toplam	25.256.428	-	1.431.387	-	26.687.815

31 Aralık 2018

İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Faiz	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	8.659.540	2.723.104	-	11.382.644
Kolay Depo Depolama A.Ş.	157.373	-	-	157.373
Çavuşoğlu Yapı End.Tic. Ltd. Şti.	-	1.326.467	-	1.326.467
Elmas Hizmet Tedarik Tic. Ltd. Şti.	-	2.276.495	-	2.276.495
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	600.000	78.656	-	678.656
Emir İstif Makinaları San. Ve Tic. A.Ş.	21.365	139.968	-	161.333
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd.Şti	466.511	39.867	-	506.378
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Tic. A.Ş.	3.900.000	-	-	3.900.000
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	-	-	1.160.808	1.160.808
Toplam	13.804.789	6.584.557	1.160.808	21.550.154

c) Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler:

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 229.217 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2018: 297.464 TL)

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	1.815.478	1.953.572
-Vadeli mevduat (*)	41.321.891	92.478.845
Toplam	43.137.369	94.432.417

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir;

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2018	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
EURO	2 gün	24,53%	10.349.651	10.349.651
USD	11 gün	4,18-4,33%	15.611.244	82.129.194
Toplam				92.478.845

NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Yatırımlar

Şirket'in cari dönemde kısa vadeli yatırımı bulunmamaktadır. Şirket'in önceki dönemde 150.122 TL değerinde Vakıfbank tarafından ihraç edilmiş finansman bonusu bulunmaktadır.

Uzun Vadeli Yatırımlar

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	399.893.132	348.695.415
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	32.048.803	29.293.222
Toplam	431.941.935	377.988.637

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	590.568.151	658.968.786
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	39.640.640	51.043.543
Toplam	630.208.791	710.012.329

Banka kredileri

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2018 itibariyle Kısa Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	148.082.233	%12,49-%18,90	148.082.233
EURO	13.741.738	%4,23-%7,81	82.835.194
USD	22.387.422	%3,43-%9,55	117.777.988
Toplam			348.695.415

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

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

31 Aralık 2018 itibariyle Uzun Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	160.485.524	%12,49-%18,90	160.485.524
EURO	35.515.868	%4,23-%7,81	214.089.649
USD	54.057.977	%3,43-%9,55	284.393.613
Toplam			658.968.786

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-3 ay içerisinde ödenecekler	129.923.093	93.181.185
4-12 ay içerisinde ödenecekler	269.970.039	255.514.230
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	579.565.826	624.998.232
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	11.002.325	33.970.554
Toplam	990.461.283	1.007.664.201

* **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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

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

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

31 Aralık 2018 itibariyle Kısa Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	22.108.972	%13,42-%24,20	22.108.972
EURO	1.191.813	%3,26-%6,83	7.184.250
Toplam			29.293.222

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

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

31 Aralık 2018 itibariyle Uzun Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	32.943.669	%13,42-%24,20	32.943.669
EURO	3.002.633	%3,26-%6,83	18.099.874
Toplam			51.043.543

Finansal Kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-3 ay içerisinde ödenecekler	8.181.664	6.857.066
4-12 ay içerisinde ödenecekler	23.773.984	22.436.156
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	39.733.795	51.043.543
5 yıldan uzun süre içinde ödenecekler	-	-
Toplam	71.689.443	80.336.765

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alıcılar	7.543.804	12.591.771
Alacak Senetleri	2.874.643	11.826.119
Eksi: Ertelenmiş Finansman Geliri	(148.681)	(685.432)
Şüpheli Ticari Alacaklar	6.767.642	212.912
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.767.642)	(212.912)
Ara Toplam	10.269.766	23.732.458
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)	801.103	859.038
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Geliri	(2.861)	(4.509)
Toplam	11.068.008	24.586.987

Şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış	212.912	212.912
Dönem içinde ayrılan karşılık	5.882.643	-
İptal edilen karşılık	(2.318.425)	-
Ertelenmiş gelirden takip edilen hasılat için ayrılan karşılık	2.990.512	-
Toplam	6.767.642	212.912

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	4.637.639	3.686.209
Borç Senetleri	580.872	201.771
Eksi: Ertelenmiş Finansman Gideri	(37.910)	(38.093)
Ara Toplam	5.180.601	3.849.887
İlişkili Taraflara Borçlar (Not 6)	8.357.164	6.309.518
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Gideri	(85.693)	(14.762)
Toplam	13.452.072	10.144.643

d) Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	103.999	71.580
Diğer Çeşitli Alacaklar	307.233	487.074
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.953.740	1.953.740
Eksi: Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	(1.953.740)	(1.953.740)
Ara Toplam	411.232	558.654
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 6)	395.037	-
Toplam	806.269	558.654

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan Depozito ve Teminatlar	3.163.585	3.259.227
Ödenecek Vergi ve Fonlar	6.215.672	2.117.953
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	333.778	816.824
Diğer Çeşitli Borçlar	-	30.506
Ara Toplam	9.713.035	6.224.510
İlişkili Taraflarda Diğer Borçlar (Not 6)	4.531.889	2.975.258
Toplam	14.244.924	9.199.768

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş Taks. Borçlar	130.540	453.264
Toplam	130.540	453.264

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele Borçlar	37.806	11.572
Personel Vergi Kesintileri	7.425	10.809
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	11.416	7.029
Toplam	56.647	29.410

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

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

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

b) Uzun Vadeli Stoklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Arsa Stokları	56.897.916	56.866.189
Toplam	56.897.916	56.866.189

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

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

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

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

Söz konusu konut imarlı arsaların 31 Aralık 2019 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 77.050.735 TL'dir. (31 Aralık 2018: 77.109.000 TL)

NOT 17 - CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa ve Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

-Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.602.422	2.029.338
Verilen Sipariş Avansları	3.403.520	1.399.655
Ara Toplam	6.005.942	3.428.993
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Not 6)	151.649	10.461.701
Toplam	6.157.591	13.890.694

-Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen Sabit Kıymet Avansları(*)	37.580	1.978.205
Gelecek Yıllara Ait Giderler	1.413.716	2.599.609
Toplam	1.451.296	4.577.814

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

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

b) Kısa ve Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

-Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Gelirler	1.026.331	973.296
Alınan Sipariş Avansları	36.615	2.074.443
Ertelenmiş Gelirler	-	2.990.512
Toplam	1.062.946	6.038.251

-Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	779.296	1.545.341
Toplam	779.296	1.545.341

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

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

NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. Bu nedenle vergi karşılığı hesaplanmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

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

(31 Aralık 2018: Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar satırında görünen 1.107.189 TL tutar, vadeli mevduat ve repo işlemleri sırasında bankalar tarafından tevkif suretiyle kesilen vergilerden oluşmaktadır.)

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

a) Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	-	7.910.410
Toplam	-	7.910.410

b) Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

c) Diğer Kısa/Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Karşılıklar

Dava ve İhtilaflar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dava Karşılığı	2.253.355	988.261
Toplam	2.253.355	988.261

31 Aralık 2019 itibariyle Şirket'in çeşitli tazminat, itiraz ve alacak davaları olmak üzere davacı olduğu 30 ve davalı olduğu 24 dava bulunmaktadır. 31 Aralık 2019 itibariyle bu davalar için 1.265.094 TL karşılık ayrılmıştır. 31 Aralık 2018 itibariyle bu davalar için 988.261 TL karşılık ayrılmıştır. Aşağıda bahsedilen dava haricinde önemli belirsizlik içeren dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle, Şirket'in aleyhte dava yükümlülüğü için ayırdığı karşılık tutarı 1.953.740 TL'dir (31.12.2018: 1.953.740 TL). Bu tutarın tamamı 2016 yılında 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nden tahsil edilemeyen alacaklardan oluşmaktadır. Alacağın tahsil kabiliyeti olup olmadığı halen karşılıklı devam eden birden fazla davanın yargılama süreçleri sonlandığında belli olacak olup, bu aşamada net bir risk belirlemesi yapılamamaktadır. Ancak, 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nin mali sıkıntı içerisinde olduğu bilindiğinden yargılama sonucu lehe çıksa dahi tahsil imkanı zor görüldüğünden söz konusu tutarın tamamına karşılık ayrılmıştır. Ayrılan karşılık tutarı kar/zarar tablosuna yansımıştır. (Not 13)

Kullanılmayan İzin Ücretleri Karşılığı

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 10.386 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır. (31 Aralık 2018 - Şirket, izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 27.663 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır.)

b) Uzun Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı 6.379,86 TL (31 Aralık 2018 – 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 7,00 enflasyon (31 Aralık 2018 - % 8,00) ve % 12,00 iskonto oranı (31 Aralık 2018 - % 12,75) varsayımlarına göre yaklaşık % 4,67 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2018 - % 4,40) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatıyla ilgili meydana gelen aktüeryal kazanç/ (kayıp) haricindeki toplam maliyetler 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan gelir tablosuna dahil edilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla (29.168) TL tutarındaki aktüeryal kazanç/(kayıp) diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2018: (4.168) TL)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	102.857	55.033

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış Bakiyesi	55.033	115.268
Hizmet Maliyeti	13.783	8.005
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29.168	4.168
Faiz Maliyeti	4.873	2.450
İptal edilen kıdem tazminatları (-)	-	(74.858)
Dönem Sonu	102.857	55.033

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

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

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

Takyidatlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Alınan Teminatlar Mektupları	2.615.151	497.092	-	-
Alınan Teminatlar Senetleri	7.175.904	-	22.000	7.043.288
Toplam	9.791.055	497.092	22.000	7.043.288

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipoteklerin döviz bazında detayı aşağıda ki gibidir;

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

<u>31.12.2018</u>	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
<u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>				
Teminatlar	517.046	-	-	517.046
İpotekler	2.001.449.500	182.200.000	23.340.000	902.220.000
Toplam	2.001.966.546	182.200.000	23.340.000	902.737.046

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kendi işlemleri ile ilgili olarak verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	2.456.485.882	2.001.966.546
-İpotekler	2.456.320.244	2.001.449.500
-Teminat Mektubu	165.638	517.046
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine	-	-
verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer	-	-
3. Kişilerin	-	-
borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri	-	-
lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-

Şirketin vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirketin özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2018: % 0).

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

Gayrimenkullerin değerleri üzerindeki sigorta tutarı 955.665.406 TL'dir. (31 Aralık 2018: 561.285.852 TL'dir)

NOT 24 - TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

İştirakler	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	%	TL	%	TL
Arı Lojistik A.Ş.	50,00	26.443.171	50,00	26.149.199
Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.	100,00	47.147.323	100,00	39.246.786
Toplam		73.590.494		65.395.985

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak Bakiyesi	65.395.985	57.911.653
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	10.139.927	9.449.029
Alınan Temettüleri	(1.945.418)	(1.964.697)
Toplam	73.590.494	65.395.985

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

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

	31 Aralık 2018				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik A.Ş.	62.238.313	(9.939.915)	52.298.398	6.623.544	4.398.300
Reysaş Turizm Yat. ve Tic. Ltd. Şti.	53.322.674	(14.075.889)	39.246.785	3.471.092	7.249.877

Arı Lojistik'in A.Ş.

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Varlıkları	64.482.022	62.238.313
Yükümlülükleri	(11.595.680)	(9.939.915)
Net Varlıkları	52.886.342	52.298.398
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ. Değeri (%50)	26.443.171	26.149.199

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla Arı Lojistik'in A.Ş.'nin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak Bakiyesi	26.149.199	25.914.746
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	2.239.390	2.199.150
Alınan Temettüleri	(1.945.418)	(1.964.697)
Toplam	26.443.171	26.149.199

Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Varlıkları	52.028.842	53.322.674
Yükümlülükleri	(4.881.519)	(14.075.889)
Net Varlıkları	47.147.323	39.246.785
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%100)- (2018 % 100)	47.147.323	39.246.785

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd. Şti.'nin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak Bakiyesi	39.246.785	31.996.908
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	7.900.541	7.249.877
Toplam	47.147.326	39.246.785

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

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

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.461.557.000	1.897.363.510
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	91.243.823	65.860.061
Toplam	2.552.800.823	1.963.223.571

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 955.665.406 TL'dir.(31 Aralık 2018: 561.285.852 TL)

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

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

Atıl Arsalar

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 203.648.524 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. (31 Aralık 2018: 161.815.645 TL)

31 Aralık 2018 itibariyle Atıl olan arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Atıl Arsalar

			Gerçeğe Uygun				
Mevki			01.01.2018	Giriş	Çıkış	Değer Farkı	31.12.2018
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	16.716.000	-	-	3.715.000	20.431.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	9.182.000	-	-	680.000	9.862.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-1	342.000	-	-	16.000	358.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	1.784.000	-	-	396.000	2.180.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	1.985.000	-	-	441.000	2.426.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	7.843.000	-	-	1.400.000	9.243.000
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	2.250.000	-	-	2.476.000	4.726.000
Düzce	Merkez	Darıcı	3.413.000	-	-	750.000	4.163.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	3.976.000	-	-	477.000	4.453.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	2.605.000	-	-	607.000	3.212.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	8.190.000	-	-	457.000	8.647.000
Ankara	Kahramankazan	Saray(2)	-	10.200.784	-	1.956.216	12.157.000
Ankara	Çankaya	Lodumu(1)	-	2.817.227	-	(1.524.717)	1.292.510
Toplam Arsalar			58.286.000	13.018.011	-	11.846.499	83.150.510

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar (Arsalar Dahil)								Gerçeğe Uygun	
Mevki			01.01.2018	Giriş	Çıkış	Transfer	Değer Farkı	31.12.2018	
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	19.648.000	-	-	-	1.275.000	20.923.000	
Adana	Yüreğir	Dağcı	16.226.000	-	-	-	2.299.000	18.525.000	
Ankara	Kazan	Orhaniye	14.343.000	-	-	-	525.000	14.868.000	
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	4.338.000	-	-	-	969.000	5.307.000	
Giresun	Tirebolu	İstiklal	3.334.000	-	-	-	581.000	3.915.000	
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	7.354.000	-	-	-	536.000	7.890.000	
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	52.226.000	68.761	-	-	8.773.239	61.068.000	
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	93.016.000	16.907	-	-	16.275.093	109.308.000	
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	17.365.000	-	-	-	2.853.000	20.218.000	
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	-	-	-	-	26.550.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	47.185.000	443.837	-	-	1.731.163	49.360.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	133.140.000	1.561.968	-	-	6.854.032	141.556.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	14.400.000	-	-	-	-	14.400.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	55.345.000	113.680	-	-	9.042.320	64.501.000	
Ordu	Ünye	Yüceler	7.663.000	-	-	-	2.360.000	10.023.000	
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	2.850.000	-	-	-	330.000	3.180.000	
Samsun	Terme	Söğütlü	4.022.000	-	-	-	429.000	4.451.000	
Samsun	Çarşamba	Epçeli	4.300.000	-	-	-	462.000	4.762.000	
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık***	16.043.000	-	-	-	-	16.043.000	
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	4.950.000	-	-	-	539.000	5.489.000	
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	2.870.000	-	-	-	531.000	3.401.000	
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	8.638.000	-	-	-	486.000	9.124.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	112.274.000	-	-	-	23.576.000	135.850.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	21.344.000	-	-	-	1.762.000	23.106.000	
Antalya	Kepez	Sütçüler	9.253.000	-	-	-	1.000	9.254.000	
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	14.038.000	-	-	-	2.072.000	16.110.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	9.971.804	-	-	-	1.924.196	11.896.000	
Bolu	Merkez	Saraycık	16.105.000	879.087	(826.160)	-	1.719.073	17.877.000	
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	4.790.000	-	-	-	1.195.000	5.985.000	
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	67.358.000	-	-	-	7.330.000	74.688.000	
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	12.006.000	-	-	-	1.193.000	13.199.000	
İzmir	Menderes	Görece-3	18.932.000	-	-	-	3.688.000	22.620.000	
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	11.097.000	-	-	-	645.000	11.742.000	
Ankara	Kahramankazan	Saray	18.205.000	-	-	-	59.000	18.264.000	
Adana	Sarıçam	Suluca	13.589.000	-	-	-	1.761.000	15.350.000	
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	102.400.000	19.392	-	-	16.562.608	118.982.000	
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	47.860.000	-	-	-	5.979.000	53.839.000	
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1*	8.947.000	-	-	-	-	8.947.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	89.741.000	92.163	-	-	13.361.838	103.195.000	
İzmir	Menderes	Görece-4	43.730.000	-	-	-	8.800.000	52.530.000	
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	-	-	-	105.009.408	18.496.592	123.506.000	
İstanbul	Tuzla	Tepeören	-	-	-	170.454.884	84.234.116	254.689.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	-	-	-	52.337.914	13.805.086	66.143.000	
Adana	Sarıçam	Suluca-2	-	-	-	21.396.178	11.965.822	33.362.000	
Kocaeli	Çayırova	Akse-14	28.672.000	-	-	(28.672.000)	-	-	
Kocaeli	Çayırova	Akse 13	11.902.000	-	-	(11.902.000)	-	-	
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent(1)	-	3.000.000	-	-	1.332.000	4.332.000	
Karabük	Merkez	Çerçiler(1)	-	1.500.000	-	-	289.500	1.789.500	
Bartın	Merkez	Balamba(1)	-	1.300.000	-	-	35.000	1.335.000	
Kastamonu	Tosya	Dilküshah(1)	-	400.000	-	-	(11.500)	388.500	
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu(1)	-	350.000	-	-	22.000	372.000	
Toplam Binalar			1.218.020.804	9.745.795	(826.160)	308.624.384	278.648.177	1.814.213.000	
Toplam Arsa ve Binalar			1.276.306.804					1.897.363.510	

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mevki	01.01.2018	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2018
İstanbul Esenyurt Esenyurt	101.161.000	3.848.408	-	(105.009.408)	-	-
İstanbul Tuzla Tepeören	114.352.000	56.102.884	-	(170.454.884)	-	-
Kocaeli Çayırova Akse-12	37.770.000	14.567.914	-	(52.337.914)	-	-
Adana Sarıçam Suluca-2	7.339.000	14.057.178	-	(21.396.178)	-	-
İzmir Menderes Görece	14.115.000	570.372	-	-	3.935.628	18.621.000
Kocaeli Çayırova Akse-15	-	1.437.347	-	28.672.000	3.708.653	33.818.000
Kocaeli Çayırova Akse 13	-	300.346	-	11.902.000	664.654	12.867.000
Diğer	-	554.061	-	-	-	554.061
	274.737.000	91.438.510	-	(308.624.384)	8.308.935	65.860.061

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019

Maliyet	Açılış	Alımlar	Çıkışlar (-)	Kapanış
Tesis, Makine ve Cihazlar	41.237.050	16.806.292	-	58.043.342
Demirbaşlar	956.290	325.146	-	1.281.437
Toplam	42.193.340	17.131.439	-	59.324.779
Birikmiş Amortismanlar(-)	31.12.2018			31.12.2019
Tesis, Makine ve Cihazlar	8.248.033	4.393.991	-	12.642.024
Demirbaşlar	305.122	128.611	-	433.734
Toplam	8.553.155	4.522.602	-	13.075.758
Net Defter Değeri	33.640.185			46.249.021

31 Aralık 2018

Maliyet	Açılış	Alımlar	Çıkışlar (-)	Kapanış
Tesis, Makine ve Cihazlar	22.154.523	19.082.527	-	41.237.050
Demirbaşlar	748.488	207.803	-	956.290
Toplam	22.903.011	19.290.330	-	42.193.340
Birikmiş Amortismanlar(-)	01.01.2018			31.12.2018
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.921.533	3.326.500	-	8.248.033
Demirbaşlar	208.583	96.540	-	305.122
Toplam	5.130.114	3.423.040	-	8.553.155
Net Defter Değeri	17.772.897			33.640.185

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

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

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

NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

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

	31 Aralık 2019	Pay Oranı(%)	31 Aralık 2018	Pay Oranı(%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94	152.381.690	61,94
Diğer	11	0,00	11	0,00
Halka Açık Kısım	93.618.300	38,06	93.618.300	38,06
Toplam	246.000.001	100	246.000.001	100

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 246.000.001 TL'dir.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL nominal değerinde 246.000.001 adet (31 Aralık 2018: 1 TL nominal değerinde 246.000.001) hisseden meydana gelmiştir. Şirket esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 578.824 adet nama yazılı A grubu, 245.421.177 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

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

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

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

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

Alımlar	Alım Tarihi	Alış Adet	Alış Birim Fiyat (TL)	Alış Tutarı (TL)
1.Alım	12.11.2012	58.979	0,73	43.055
2.Alım	04.02.2013	393.500	0,70	275.450
3.Alım	11.02.2013	453.912	0,69	313.200
	11.02.2013	252.347	0,70	176.642
4.Alım	15.02.2013	341.262	0,70	238.883
Toplam				1.047.230

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

2016 yılında ise Ordu-Merkez de bulunan depo satılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla söz konusu deponun gerçeğe uygun değer farkı olan 1.342.264 TL, 91.095.151 TL tutarında ki fondan tenzil edilerek gerçeğe uygun değer ile kısmi bölünme işlemi kapsamında konulan aynı sermaye tutarına esas teşkil eden kayıtlı değer arasındaki fark 89.752.887 TL olmuştur.

Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Önceki Dönemden Devir	(33.446)	(29.278)
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(29.168)	(4.168)
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(62.614)	(33.446)

d) Kardan Kısıtlanmış Yedekler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal Yedekler(*)	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri(**)	1.047.230	1.047.230
Toplam	7.563.403	7.563.403

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

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

e) Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

Şirket'in cari dönem finansal durum tablosunda geçmiş yıl karı 807.622.002 TL'dir. (31 Aralık 2018: 595.513.321TL.)

NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri (net)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Kiralama Gelirleri	201.088.399	161.815.645
Diğer Gelirler	17.358.544	15.760.837
Satıştan İadeler	(4.401.169)	(14.945.516)
Toplam Satışlar	214.045.774	162.630.966
Sigorta Giderleri	2.305.020	1.220.211
Amortisman ve tükenme payları	4.522.601	3.423.041
Bakım Onarım Giderleri	3.689.446	7.414.207
Elektrik Giderleri	10.456.274	5.785.597
Vergi, Resim ve Harçlar	3.587.233	2.382.582
Raporlama Expertiz Giderleri	129.107	174.957
Diğer	1.736.006	1.742.435
Toplam Maliyet	26.425.687	22.143.030
Brüt Kar / (Zarar)	187.620.087	140.487.936

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

a) Genel Yönetim Giderleri (-)

	<u>01.01-31.12.2019</u>	<u>01.01-31.12.2018</u>
Personel Giderleri	660.830	1.250.549
Bakım Onarım Gideri	13.669	5.088
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	123.010	451.116
Avukat, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	344.999	108.363
SPK Kayıt ve Genel Giderleri	38.607	61.954
Elektrik ve Su Giderleri	448.801	254.188
Diğer Giderler	504.239	443.502
Toplam	2.134.155	2.574.760

b) Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)

Şirket'in araştırma ve geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

c) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)

Şirket'in pazarlama, satış, dağıtım giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)

a) Amortisman Giderleri (-)

<u>a) Amortisman Giderleri (-)</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>	<u>01.01-31.12.2018</u>
Satılan Hizmet Maliyeti	4.522.601	3.423.041
Toplam	4.522.601	3.423.041

b) Personel Giderleri (-)

<u>b) Personel Giderleri (-)</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>	<u>01.01-31.12.2018</u>
Genel Yönetim Giderleri	660.830	1.250.549
Toplam	660.830	1.250.549

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 33 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER**a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>	<u>01.01-31.12.2018</u>
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.318.425	-
Gerçeğe uygun değer artışı	535.374.366	300.339.828
Gayrimenkul Satış Karı	42.000	-
Fatura Edilecek Gelirler	188.804	22.198
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	813.544	342.207
Kur Farkı Gelirleri	3.202.828	8.858.947
Diğer Gelirler	1.458.271	1.805.617
Toplam	543.398.238	311.368.797

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)

<u>Diğer Faaliyet Giderleri (-)</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>	<u>01.01-31.12.2018</u>
Karşılık Giderleri (-)	4.587.611	727.144
Kur Farkı Giderleri (-)	3.144.702	4.242.741
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	204.397	1.126.965
Fatura Edilecek Giderler (-)	20.893	6.105
Kanunen Kabul Edilmeyen Gider (-)	744.966	535.612
Gerçeğe uygun değer azalışı	-	1.536.217
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Zararı	1.143.910	1.143.910
Diğer Gider ve Zararlar (-)	-	1.145.128
Toplam	9.846.479	10.463.822

NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ

<u>Finansman Gelirleri</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>	<u>01.01-31.12.2018</u>
Menkul Kıymet Satış Karları	9.170	-
Faiz Gelirleri	6.250.742	13.218.987
Kur Farkı Gelirleri	41.258.038	191.731.514
Toplam	47.517.950	204.950.501

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

Finansman Giderleri	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Faiz Giderleri (-)	114.403.589	105.770.959
Kur Farkı Giderleri (-)	113.580.692	335.337.075
Komisyon Giderleri (-)	4.438	964
Toplam	227.988.719	441.108.998

NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

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

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

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

NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Net Dönem Karı / (Zararı)	548.706.851	212.108.681
Payların Ağırlıklı Ortalama Sayısı	246.000.001	246.000.001
Hisse başına kazanç / (kayıp)	2,2305	0,8622

NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**a) Sermaye risk yönetimi**

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 9 ve 10. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 7. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 29. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

2019 yılında Şirketin stratejisi, 2018'den beri değişmemekte olup, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Finansal Borçlar	1.062.150.726	1.088.000.966
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(43.137.369)	(94.432.417)
Net Borç	1.019.013.357	993.568.549
Toplam Özkaynak	1.698.535.300	1.149.857.617
Finansal Borç/ Özkaynak Oranı	0,60	0,86

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

b) Önemli muhasebe politikaları

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

c) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

c.1) Kur riski ve yönetimi

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla diğer şartlar sabit kalmak kaydıyla döviz kurunun % 10 daha yüksek/düşük gerçekleşmiş olması halinde dönem vergi ve azınlık payı öncesi dönem karı/ (zararı) 70.728.507 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2018: Dönem karı/(zararı) 67.541.369 TL daha düşük/ yüksek olacaktı.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 41 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
31.12.2019**

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

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
31.12.2018**

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- USD net varlık/yükümlülüğü	(34.686.440)	34.686.440	-	-
2- USD riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- USD Net Etki (1+2)	(34.686.440)	34.686.440	-	-
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(32.854.929)	32.854.929	-	-
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR Net Etki (4+5)	(32.854.929)	32.854.929	-	-
TOPLAM (3+6)	(67.541.369)	67.541.369	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019 Döviz Pozisyonu Tablosu	Cari Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	168.216	-	25.293
2a. Parasal Finansal Varlıklar	13.603.539	727.980	1.395.242
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	13.771.754	727.980	1.420.535
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	13.771.754	727.980	1.420.535
9. Ticari Borçlar	3.485.217	30.486	496.816
10. Finansal Yükümlülükler	235.937.758	20.845.912	16.856.956
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	239.422.975	20.876.398	17.353.772
13. Finansal Yükümlülükler	481.633.848	38.074.150	38.412.441
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	481.633.848	38.074.150	38.412.441
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	721.056.823	58.950.549	55.766.213
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(707.285.069)	(58.222.569)	(54.345.678)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(707.285.069)	(58.222.569)	(54.345.678)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Önceki Dönem	
		USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	3.869.635	706.589	25.272
2a. Parasal Finansal Varlıklar	83.539.764	15.778.745	87.817
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	87.409.399	16.485.334	113.090
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	87.409.399	16.485.334	113.090
9. Ticari Borçlar	38.442.514	5.972.455	1.164.902
10. Finansal Yükümlülükler	207.797.433	22.387.422	14.933.551
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	246.239.947	28.359.877	16.098.453
13. Finansal Yükümlülükler	516.583.137	54.057.977	38.518.501
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	516.583.137	54.057.977	38.518.501
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	762.823.085	82.417.854	54.616.954
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(675.413.686)	(65.932.520)	(54.503.864)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(675.413.686)	(65.932.520)	(54.503.864)

c.2) Faiz oranı riski ve yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Vadeli Mevduatlar	41.321.891	92.478.845
Finansal Yükümlülükler	Banka Kredileri ve Finansal Kiralama Borçları	803.585.517	893.720.932
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	Banka Kredileri	258.565.209	194.280.034

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2018 Önceki Dönem	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	859.038	24.417.890	-	558.654	94.432.417
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	859.038	24.417.890	-	558.654	94.432.417
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	1.953.740	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(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	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

c.4) Likidite riski ve yönetimi

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

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

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

31 Aralık 2018	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.107.798.641	1.305.442.796	113.618.535	302.858.142	835.097.413	53.868.705
Banka kredileri	1.007.664.201	1.190.611.799	94.338.068	271.610.662	770.794.479	53.868.590
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	80.336.765	94.980.467	6.965.016	24.165.665	63.849.671	115
Ticari borçlar	10.144.643	10.197.498	10.197.498	-	-	-
Diğer borçlar	9.653.032	9.653.032	2.117.953	7.081.815	453.264	-

c.5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Hisse senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in alım satım amaçlı finansal varlığı bulunmamaktadır.

NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 42 FİNANSAL ARAÇLAR(devamı)

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

31 Aralık 2019 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

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

31 Aralık 2018 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.963.223.571	-	1.963.223.571	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**31 Aralık 2019**

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

31 Aralık 2018

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel üzerindeki 31.240 m2 arsa üzerinde bulunan 63.189 m2'lik deponun 1.100 m2'lik depolama alanı "5S Otomotiv Servis Yedek Parça İthalat İhracat San.ve Tic.Ltd.Şti."ye 3 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 3 senede yaklaşık KDV dahil 1.000.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel üzerindeki 31.240 m2 arsa üzerinde bulunan 63.189 m2'lik deponun 2.660 m2'lik depolama alanı "Zanagro Tarımsal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş."ye 3 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 3 senede yaklaşık KDV dahil 1.500.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi 1990 Parsel üzerindeki 17.425,92 m2 arsa üzerinde bulunan 48.884 m2'lik deponun 11.500 m2'lik depolama alanı "Reysaş Antrepo İşletmesi Anonim Şirketi"ne 1 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 1 senede yaklaşık KDV dahil 4.500.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel üzerindeki 14.357,45 m2 arsa üzerinde bulunan 26.124 m2'lik deponun 10.000 m2 depolama alanı için Şirket ile "Gefco Taşımacılık ve Lojistik A.Ş." arasında 02/04/2014 tarihinde yapılan kira sözleşmesi 31/12/2021 tarihine kadar yenilenmiştir. Kiraya verilen depodan 31/12/2021 tarihine kadar yaklaşık KDV dahil 2.000.000 USD gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel üzerindeki 31.240 m2 arsa üzerinde bulunan 63.189 m2'lik deponun 5.500 m2'lik depolama alanı "Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü (Çaykur)"a 5 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 5 senede yaklaşık KDV dahil 14.000.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2085 Ada 4 Parsel üzerindeki 14.419,91 m2 arsa üzerinde yer alan 28.451 m2 deponun 2.500 m2 depolama alanı "Aksakal Lojistik A.Ş."ye 3 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 3 senede yaklaşık KDV dahil 2.250.000 TL gelir elde edilecektir.

NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolar KAP 'da yayımlanmak üzere 10 Şubat 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2019	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	43.137.365	94.582.538
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.552.800.823	1.963.223.571
C	İştirakler	Md.24/(b)	73.590.496	65.395.985
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	395.037	-
	Diğer Varlıklar		122.855.328	143.138.123
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.792.779.049	2.266.340.217
E	Finansal Borçlar	Md.31	990.461.283	1.007.664.201
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	71.689.443	80.336.765
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	130.540	2.975.258
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.698.535.300	1.149.857.617
	Diğer Kaynaklar		31.962.483	25.506.376
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.792.779.049	2.266.340.217
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2019	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	43.137.365	94.432.416
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	50.742.201	47.737.201
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	165.638	517.046
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2019	Önceki Dönem 31 Aralık 2018	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	91,41%	86,63%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,18%	7,06%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	1,82%	2,11%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	62,55%	94,92%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1,54%	4,17%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10