

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

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

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                                             | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>                                                     | <b>3</b>    |
| <b>ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                                                                           | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                                                 | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....</b>                                                                        | <b>6-67</b> |
| NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....                                                           | 6           |
| NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                                       | 7           |
| NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....                                                                               | 27          |
| NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI .....                                                    | 28          |
| NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....                                                                          | 28          |
| NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                                       | 28          |
| NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                                                         | 31          |
| NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                                                               | 31          |
| NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR.....                                                                                   | 32          |
| NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                                                     | 34          |
| NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....                                                                          | 34          |
| NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR .....                                                | 35          |
| NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....                                                                           | 35          |
| NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....                                                  | 36          |
| NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR.....                                                                                     | 36          |
| NOT 16 – STOKLAR.....                                                                                           | 36          |
| NOT 17 - CANLI VARLIKLAR .....                                                                                  | 37          |
| NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....                                                     | 37          |
| NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....                                                                      | 38          |
| NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....                                                                      | 39          |
| NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR .....                                                           | 39          |
| NOT 22- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DİĞER DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....                | 39          |
| NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR .....                                                           | 39          |
| NOT 24 - TAAHHÜTLER .....                                                                                       | 43          |
| NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....                                                        | 43          |
| NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....                                            | 45          |
| 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 (-).....                                                                           | 55          |
| NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER .....                                                                           | 56          |
| NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                                                              | 56          |
| NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....                                                                              | 57          |
| NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                                     | 58          |
| NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR.....                                                                                  | 64          |
| NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                               | 66          |
| NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR .....                                                                                   | 66          |
| NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                                                | 67          |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
**(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).**

|                                                                                      | Not | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2019 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                                     |     |                                                                  |                                                                    |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                               |     | <b>68.688.966</b>                                                | <b>155.299.270</b>                                                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                            | 7   | 43.154.749                                                       | 94.433.374                                                         |
| Finansal Yatırımlar                                                                  |     | -                                                                | 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                                                                     |     | 14.824.703                                                       | 32.802.793                                                         |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                                               | 6   | 4.526.939                                                        | 9.070.335                                                          |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                       | 11  | 10.297.764                                                       | 23.732.458                                                         |
| Diğer Alacaklar                                                                      |     | 809.796                                                          | 1.258.654                                                          |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                | 6   | 395.037                                                          | 700.000                                                            |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                        | 13  | 414.759                                                          | 558.654                                                            |
| Stoklar                                                                              | 16  | -                                                                | -                                                                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                               |     | 6.226.010                                                        | 13.967.451                                                         |
| -İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                                           | 6   | 151.649                                                          | 10.461.701                                                         |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                                   | 18  | 6.074.361                                                        | 3.505.750                                                          |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                               | 21  | 620.262                                                          | 1.107.189                                                          |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                |     | 3.053.446                                                        | 11.579.687                                                         |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar                                          | 6   | -                                                                | -                                                                  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar                                  | 22  | 3.053.446                                                        | 11.579.687                                                         |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                               |     | <b>2.728.971.601</b>                                             | <b>2.125.116.835</b>                                               |
| Diğer Alacaklar                                                                      |     | 3.250                                                            | 3.250                                                              |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                | 6   | -                                                                | -                                                                  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                        | 13  | 3.250                                                            | 3.250                                                              |
| Stoklar                                                                              | 16  | 56.897.916                                                       | 56.866.189                                                         |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                                            | 25  | 26.443.169                                                       | 26.149.197                                                         |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                        | 26  | 2.504.373.099                                                    | 1.934.693.510                                                      |
| Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                        | 26  | 91.243.823                                                       | 65.860.061                                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                | 27  | 48.429.197                                                       | 36.814.116                                                         |
| -Tesis, Makine ve Cihazlar                                                           | 27  | 46.812.288                                                       | 34.609.625                                                         |
| -Taşıtlar                                                                            | 27  | -                                                                | -                                                                  |
| -Mobilya ve Demirbaşlar                                                              | 27  | 1.616.909                                                        | 2.204.491                                                          |
| 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                                                          |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                                             | 39  | 129.851                                                          | 152.698                                                            |
| Diğer Duran Varlıklar                                                                | 22  | -                                                                | -                                                                  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                              |     | <b>2.797.660.567</b>                                             | <b>2.280.416.105</b>                                               |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

|                                                                                                                     | Not | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2019 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                    |     |                                                                  |                                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |     | <b>464.634.486</b>                                               | <b>415.011.548</b>                                                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                                            | 9   | 433.285.085                                                      | 379.320.681                                                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                              |     | 433.285.085                                                      | 379.320.681                                                        |
| --Banka Kredileri (KV)                                                                                              | 9   | 399.893.132                                                      | 348.695.415                                                        |
| --Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (KV)                                                                      | 9   | 33.391.953                                                       | 30.625.266                                                         |
| Ticari Borçlar                                                                                                      |     | 13.491.553                                                       | 10.211.428                                                         |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                                                  | 6   | 8.271.471                                                        | 6.294.756                                                          |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                                          | 11  | 5.220.082                                                        | 3.916.672                                                          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                                                    | 14  | 56.647                                                           | 29.410                                                             |
| Diğer Borçlar                                                                                                       |     | 14.474.514                                                       | 18.395.854                                                         |
| -İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                                                   | 6   | 4.720.320                                                        | 12.128.278                                                         |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           | 13  | 9.754.194                                                        | 6.267.576                                                          |
| 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                                                          |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                                                        | 39  | -                                                                | -                                                                  |
| 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                                                            |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                                     | 22  | -                                                                | -                                                                  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                    |     | <b>634.490.780</b>                                               | <b>715.546.941</b>                                                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                                            | 9   | 630.807.222                                                      | 711.697.271                                                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                              |     | 630.807.222                                                      | 711.697.271                                                        |
| --Banka Kredileri                                                                                                   | 9   | 590.568.151                                                      | 658.968.786                                                        |
| --Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                                                           | 9   | 40.239.071                                                       | 52.728.485                                                         |
| Ticari Borçlar                                                                                                      | 11  | -                                                                | -                                                                  |
| 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                                                             |
| -Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                      | 23  |                                                                  |                                                                    |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                                        | 39  | 2.670.865                                                        | 1.796.032                                                          |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                                                                     | 22  |                                                                  |                                                                    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                                  |     | <b>1.698.535.301</b>                                             | <b>1.149.857.616</b>                                               |
| 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                        |     | 99.012.713                                                       | 99.041.881                                                         |
| --Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)                                                                      | 29  | 99.012.713                                                       | 99.041.881                                                         |
| ---Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)                                                      | 29  | 99.075.327                                                       | 99.075.327                                                         |
| ---Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                                  | 29  | (62.614)                                                         | (33.446)                                                           |
| 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                                                          |
| Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi                                          |     | (9.363.451)                                                      | (9.363.451)                                                        |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                                                | 29  | 807.663.012                                                      | 595.554.331                                                        |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                                          |     | 548.706.853                                                      | 212.108.681                                                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                                             |     | <b>2.797.660.567</b>                                             | <b>2.280.416.105</b>                                               |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

|                                                                                      | Not | Cari Dönem<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-31.12.2019 | Önceki Dönem<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Kar Ve Zarar Tablosu</b>                                                          |     |                                                                     |                                                                       |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler</b>                                                        |     |                                                                     |                                                                       |
| Hasılat                                                                              | 30  | 215.593.274                                                         | 166.102.058                                                           |
| Satışların Maliyeti (-)                                                              | 30  | (28.339.623)                                                        | (23.906.464)                                                          |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar</b>                                                |     | <b>187.253.651</b>                                                  | <b>142.195.594</b>                                                    |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                          | 31  | (3.004.253)                                                         | (2.666.132)                                                           |
| Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)                                            | 31  | -                                                                   | -                                                                     |
| Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)                                                | 31  | -                                                                   | -                                                                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                   | 33  | 554.327.709                                                         | 319.264.232                                                           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                               | 33  | (10.401.410)                                                        | (11.296.305)                                                          |
| <b>Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)</b>                                               |     | <b>728.175.697</b>                                                  | <b>447.497.389</b>                                                    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                    | 34  | -                                                                   | -                                                                     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                                | 35  | -                                                                   | -                                                                     |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar                         | 25  | 2.239.390                                                           | 2.199.150                                                             |
| <b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı</b>                         |     | <b>730.415.087</b>                                                  | <b>449.696.539</b>                                                    |
| Finansman Gelirleri                                                                  | 36  | 47.517.950                                                          | 205.578.872                                                           |
| Finansman Giderleri (-)                                                              | 37  | (228.328.504)                                                       | (442.963.833)                                                         |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı</b>                               |     | <b>549.604.533</b>                                                  | <b>212.311.578</b>                                                    |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)</b>                               |     | <b>(897.680)</b>                                                    | <b>(202.897)</b>                                                      |
| - Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)                                                     | 39  | -                                                                   | -                                                                     |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)                                               | 39  | (897.680)                                                           | (202.897)                                                             |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı</b>                                      |     | <b>548.706.853</b>                                                  | <b>212.108.681</b>                                                    |
| <b>Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı (-)</b>                                  |     | <b>-</b>                                                            | <b>-</b>                                                              |
| <b>Dönem Kârı/Zararı</b>                                                             |     | <b>548.706.853</b>                                                  | <b>212.108.681</b>                                                    |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>                                                   |     | <b>-</b>                                                            | <b>-</b>                                                              |
| <b>Ana Ortaklık Payları</b>                                                          |     | <b>548.706.853</b>                                                  | <b>212.108.681</b>                                                    |
| <b>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                           | 40  | <b>2,2305</b>                                                       | <b>0,8622</b>                                                         |
| <b>Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                           |     | <b>-</b>                                                            | <b>-</b>                                                              |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı</b>                                      |     | <b>548.706.853</b>                                                  | <b>212.108.681</b>                                                    |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>                                                  |     |                                                                     |                                                                       |
| <b>Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                              |     | <b>(29.168)</b>                                                     | <b>(4.168)</b>                                                        |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları                         | 29  | -                                                                   | -                                                                     |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      | 29  | (29.168)                                                            | (4.168)                                                               |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |     | -                                                                   | -                                                                     |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi         |     | -                                                                   | -                                                                     |
| <b>Kâr Veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>                            |     | <b>-</b>                                                            | <b>-</b>                                                              |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir / Gider</b>                                                  |     | <b>(29.168)</b>                                                     | <b>(4.168)</b>                                                        |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                                         |     | <b>548.677.685</b>                                                  | <b>212.104.513</b>                                                    |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:                                                    |     | <b>548.677.685</b>                                                  | <b>212.104.513</b>                                                    |
| - Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                        |     | -                                                                   | -                                                                     |
| - Ana Ortaklık Payları                                                               |     | 548.677.685                                                         | 212.104.513                                                           |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 | Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi | Birikmiş Karlar                |                            | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 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)                                               | 99.075.327                                                    | (29.278)                            | 7.563.403                                                                  | (9.363.451)                    | 489.975.941                | 105.578.390                   | 937.753.103                 | -           | 937.753.103   |
| Transferler                   |                 | -                   | -                                                         | -                                                             | -                                   | -                                                                          | -                              | 105.578.390                | (105.578.390)                 | -                           | -           | -             |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider) |                 | -                   | -                                                         | -                                                             | (4.168)                             | -                                                                          | -                              | -                          | 212.108.681                   | 212.104.513                 | -           | 212.104.513   |
| 31 Aralık 2018 bakiyesi       | 29              | 246.000.001         | (1.047.230)                                               | 99.075.327                                                    | (33.446)                            | 7.563.403                                                                  | (9.363.451)                    | 595.554.331                | 212.108.681                   | 1.149.857.616               | -           | 1.149.857.616 |
| 01 Ocak 2019 bakiyesi         | 29              | 246.000.001         | (1.047.230)                                               | 99.075.327                                                    | (33.446)                            | 7.563.403                                                                  | (9.363.451)                    | 595.554.331                | 212.108.681                   | 1.149.857.616               | -           | 1.149.857.616 |
| Transferler                   |                 | -                   | -                                                         | -                                                             | -                                   | -                                                                          | -                              | 212.108.681                | (212.108.681)                 | -                           | -           | -             |
| Kar payları                   |                 | -                   | -                                                         | -                                                             | -                                   | -                                                                          | -                              | -                          | -                             | -                           | -           | -             |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider) |                 | -                   | -                                                         | -                                                             | (29.168)                            | -                                                                          | -                              | -                          | 548.706.853                   | 548.677.685                 | -           | 548.677.685   |
| 31 Aralık 2019 bakiyesi       | 29              | 246.000.001         | (1.047.230)                                               | 99.075.327                                                    | (62.614)                            | 7.563.403                                                                  | (9.363.451)                    | 807.663.012                | 548.706.853                   | 1.698.535.301               | -           | 1.698.535.301 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

|                                                                                                               |            | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>31.12.2019 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.-<br>31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>                                                    | <b>Not</b> |                                                           |                                                           |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                |            | <b>52.307.076</b>                                         | <b>(126.480.964)</b>                                      |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                           |            | 548.706.853                                               | 212.108.681                                               |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)                                                                 |            | 548.706.853                                               | 212.108.681                                               |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                              |            | <b>(528.876.987)</b>                                      | <b>(289.551.089)</b>                                      |
| Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                              | 27         | 5.562.273                                                 | 4.505.447                                                 |
| 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         | 6.500.680                                                 | 8.831.295                                                 |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                         | 9          | 7.267.233                                                 | 2.674.626                                                 |
| Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri                                                     | 11         | (70.474)                                                  | 5.839.680                                                 |
| Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri                                                  | 11         | (696.079)                                                 | 316.989                                                   |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                             | 26         | (540.860.465)                                             | (301.345.829)                                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler             | 26         | (540.860.465)                                             | (301.345.829)                                             |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeleri                      | 25         | (2.239.390)                                               | (2.199.150)                                               |
| İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler                                                      | 25         | (2.239.390)                                               | (2.199.150)                                               |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                                  | 39         | 897.682                                                   | 202.898                                                   |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                            |            | <b>31.990.283</b>                                         | <b>(48.073.200)</b>                                       |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                        |            | 150.122                                                   | (150.122)                                                 |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                                    |            | 18.674.169                                                | (13.995.317)                                              |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                                      | 6          | 4.702.724                                                 | (3.023.036)                                               |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                              | 11         | 13.971.445                                                | (10.972.281)                                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                |            | 411.098                                                   | 12.560.068                                                |
| İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                                  | 6          | 267.203                                                   | 12.597.789                                                |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                          | 13         | 143.895                                                   | (37.721)                                                  |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                       | 16         | (31.728)                                                  | -                                                         |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                     | 18         | 10.867.959                                                | (10.201.594)                                              |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                      |            | 3.350.599                                                 | (55.865.103)                                              |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                                          | 6          | 2.047.646                                                 | (32.965.012)                                              |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                                  | 11         | 1.302.953                                                 | (22.900.091)                                              |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                           | 14         | 27.237                                                    | (133.465)                                                 |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                |            | (4.244.064)                                               | 2.494.527                                                 |
| İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                                      | 6          | (7.407.958)                                               | (388.525)                                                 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                              | 13         | 3.163.894                                                 | 2.883.052                                                 |
| 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                                  |            | 8.526.241                                                 | 12.849.919                                                |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                                       | 22         | 8.526.241                                                 | 12.849.919                                                |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                              |            | <b>51.820.149</b>                                         | <b>(125.515.608)</b>                                      |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                                    |            | 486.927                                                   | (965.356)                                                 |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                 |            | <b>(69.392.824)</b>                                       | <b>(129.098.570)</b>                                      |
| Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                      |            | (17.177.356)                                              | (19.290.328)                                              |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                      | 27         | (17.177.356)                                              | (19.290.328)                                              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                             | 26         | 400.000                                                   | -                                                         |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                              | 26         | (54.560.886)                                              | (111.772.939)                                             |
| Alınan temettüleri*                                                                                           | 29         | 1.945.418                                                 | 1.964.697                                                 |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           |            | <b>(34.192.877)</b>                                       | <b>212.441.293</b>                                        |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                      |            | 478.278.172                                               | 667.638.646                                               |
| Kredilerden Nakit Girişleri                                                                                   | 9          | 443.260.148                                               | 625.586.232                                               |
| Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri                                                                |            | 35.018.024                                                | 42.052.414                                                |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                      |            | (512.471.049)                                             | (455.197.353)                                             |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                | 9          | (467.349.473)                                             | (418.752.149)                                             |
| Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları                                                             |            | (45.121.576)                                              | (36.445.204)                                              |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>     |            | <b>(51.278.625)</b>                                       | <b>(43.138.241)</b>                                       |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi                                   |            | -                                                         | -                                                         |
| <b>Nakit Ve Benzerlerinde Mehdana Gelen Net Artış</b>                                                         | 7          | (51.278.625)                                              | (43.138.241)                                              |
| <b>Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                                                      | 7          | <b>94.433.374</b>                                         | <b>137.571.615</b>                                        |
| <b>Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                                                      |            | <b>43.154.749</b>                                         | <b>94.433.374</b>                                         |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK/ Kurul) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştiğal 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.

Şirket’in bağlı ortaklığı Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti., 2014 yılında Erzincan Hilton Otelİ İnşaatı yatırımına başlamıştır. 2015 yılında otel inşaatı tamamlanmış olup faaliyete geçmiştir. Ana ortağı (%61,94) Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (“Reysaş Lojistik”) olan Şirket, Türkiye’de kayıtlı olup, aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

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

2010 yılı itibari ile Şirket sermayesinin artırılması suretiyle halka arz edilen 65.500.000 TL nominal değerli B grubu hisselerinin satışına konu paylar, SPK tarafından 6 Temmuz 2010 tarihinde kayda alınmıştır. Söz konusu hisseler halka arzedilmiş 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.

Grup’un 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.

| <b>Sermaye Yapısı</b>                    | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>Ortaklık Payı (%)</b> | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>Ortaklık Payı (%)</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 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%                    |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>                   | <b>246.000.001</b>    | <b>100,00%</b>           | <b>246.000.001</b>    | <b>100,00%</b>           |

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

**Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ltd. Şti.**

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

|                                           | <b>31.12.2019</b> |                | <b>31.12.2018</b> |                |
|-------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                           | Pay Tutarı        | Pay Oranı (%)  | Pay Tutarı        | Pay Oranı (%)  |
| Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 38.000.000        | 100,00 %       | 38.000.000        | 100,00 %       |
| <b>Toplam</b>                             | <b>38.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>38.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

## **NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

Grup 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/IFRS") esas alınmıştır.

### **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**

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

### **Yabancı Para Cinsinden İşlemler**

Grup 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 imkan vermek üzere, Grup'un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

### **İşletmenin Sürekliliği**

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

### **2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

Cari dönemde Grup'un 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 öngörülmektedir.

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

### **Değişen muhasebe politikalarının etkileri**

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Grup sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

### **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 Konsolidasyon Esasları**

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

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

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

**Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri**

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

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

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

**2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**2.5.1. 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.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

### **2.5.2. Finansal Yatırımlar**

Finansal araçlar, bir işletmenin finansal varlıklarını ve bir başka işletmenin finansal yükümlülüklerini veya sermaye araçlarını arttıran anlaşmalardır. Grup, 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.

#### **(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. Grup 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 yada satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Grup tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkarılır.

İlk kayda alınması esnasında, Grup 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, oluştukları dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Grup sadece yönetim modelinin değiştirilmesi durumunda, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflamak zorundadır.

### **Değer düşüklüğü**

1 Ocak 2018 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, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

### **2.5.3. 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.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

### **2.5.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar**

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

### **2.5.5. Ticari Alacaklar**

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

Grup, 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 2018 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, Grup’un 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.

### **2.5.6. 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.

### **2.5.7. 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 dahil edilen maliyet unsurları Grup 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.

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

**2.5.8. Peşin Ödenmiş Giderler**

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

**2.5.9. 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 kalemde gösterilir.

**2.5.10. Diğer Dönen/Duran Varlıklar**

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

**2.5.11. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar**

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde 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, iştiğal 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.

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

**b)** Şirketin 29.12.2017 tarih ve 415 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; %34,21 oranında bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti.'nin sermayesinin kalan %65,79' nun 21.416.710 TL bedel ile Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.'den satın alınmasına karar verilmiştir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem KGK'nın 2013-2 numaralı ilke kararı gereği "Hakların Birleştirilmesi" yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti finansal tabloları 2017 yılından başlayarak tam konsolide yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir.

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

**2.5.12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

*Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi*

Grup, 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.

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. Grup'un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

**2.5.13. Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

**Maddi Duran Varlık**

Makine ve teçhizat

Taşıtlar

Demirbaşlar

**Faydalı Ömür**

5-20 yıl

3 Yıl

2-10 yıl

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

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.

### **2.5.14. 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.

### **2.5.15. 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.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Şirket’in bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti kurumlar vergisi mükellefi olup ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

### **2.5.16. 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.

### **2.5.17. Borçlanmalar**

TMS 32’de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirmeden 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.

### **2.5.18. 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.

### **2.5.19. Diğer Finansal Yükümlülükler**

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

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

### **2.5.20. 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.

### **2.5.21. 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.

### **2.5.22. 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.

### **2.5.23. 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.

### **2.5.24. Devlet Teşvik ve Yardımları**

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

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

**2.5.25. 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.

**2.5.26. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü**

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti kurumlar vergisi mükellefi olup ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

**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 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 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.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

### **2.5.26. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü**

#### Ertelenmiş vergi

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

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

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

#### 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.

### **2.5.27. Karşılıklar**

Karşılıklar, zamanı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir ve Grup 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.

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**  
**2.5.27. Karşılıklar (devamı)**

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.

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**

Grup’un emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

**2.5.28. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar**

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

**2.5.29. 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.

Şirket’in bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti kurumlar vergisi mükellefi olup ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

**2.5.30. 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.

**2.5.31. 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.

**2.5.32. 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.

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

**2.5.33. 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.

**2.5.34. 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.

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

**2.5.35. 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.

Grup'un 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.

**2.5.36. 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. Grup'un mali tablo dönemi itibariyle kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler mevcut değildir.

**2.5.37. 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 değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir.

**2.5.38. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

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

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

**2.5.39. Nakit Akım Tablosu**

Grup 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.

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**  
**2.5.39. Nakit Akım Tablosu (devamı)**

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Grup'un 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.

**2.5.40. 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**

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

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

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

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

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

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

- a) Grubun 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.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

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

### *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 Grupa 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 Grupun kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

### 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.

## **2.5.41. 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.

## **2.5.42. 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.

## **2.5.43. 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.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

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

### **2.5.44. 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.

### **2.5.45. 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)

### **2.5.46. 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.

### **2.5.47. 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. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

## **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, Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

## **NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

### **2.6. Yeni standartlar, 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 yayınlanmıştır. 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 amortismanına 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.

Grup, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Grup’un 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.

#### **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 muhasebeleştirdiği 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 muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

**NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR( devamı)**

- 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 gerçekleşikten 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 ölçebilmektelerdir.

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

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

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

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

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

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

b) 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 değerleme 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 değerleme 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.

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

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI**

Grup'un iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

**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 edilmişlerdir.

**a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri**

**31 Aralık 2019**

|                                                     | <b>Ticari Alacaklar</b> | <b>Ticari Olmayan Alacaklar</b> | <b>Peşin Ödenmiş Giderler</b> | <b>Ticari Borçlar</b> | <b>Ticari Olmayan Borçlar</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b><u>İlişkili Şirketler</u></b>                    |                         |                                 |                               |                       |                               |
| Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.            | -                       | 395.037                         | -                             | -                     | 4.531.889                     |
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.                     | -                       | -                               | -                             | 8.274.060             | 188.431                       |
| Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.       | 2.613.093               | -                               | -                             | -                     | -                             |
| Diğer                                               | 1.954.502               | -                               | 144.274                       | 83.104                | -                             |
| Eksi: İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri | (45.737)                | -                               | -                             | (85.693)              | -                             |
| Personel Avansları                                  | -                       | -                               | 7.375                         | -                     | -                             |
| Ortaklar                                            | 5.081                   | -                               | -                             | -                     | -                             |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>4.526.939</b>        | <b>395.037</b>                  | <b>151.649</b>                | <b>8.271.471</b>      | <b>4.720.320</b>              |

**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 çeki 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.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

**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 Arı Lojistik firmasından alınan 1.696.250 TL tutarında ki çekler ile 3.198.414 TL'ye ulaşmıştır. 2019 yılında yapılan diğer işlemlerin etkisiyle 31 Aralık 2019 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 6.730.363 TL olarak gerçekleşmiştir.

Grup'un İlişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL, USD ve EURO 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**

|                                                    | <b>Ticari<br/>Alacaklar</b> | <b>Ticari<br/>Olmayan<br/>Alacaklar</b> | <b>Peşin<br/>Ödenmiş<br/>Giderler</b> | <b>Ticari<br/>Borçlar</b> | <b>Ticari<br/>Olmayan<br/>Borçlar</b> |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b><u>İlişkili Şirketler</u></b>                   |                             |                                         |                                       |                           |                                       |
| Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.           | -                           | -                                       | -                                     | -                         | 2.975.258                             |
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.                    | -                           | -                                       | -                                     | 1.392.232                 | 9.153.020                             |
| Rey Otel Turizm İşl. Ve Tic. A.Ş.                  | 4.533.281                   | -                                       | -                                     | -                         | -                                     |
| Reymar Tütün Mamulleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.      | 3.878.000                   | -                                       | -                                     | -                         | -                                     |
| 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                 | -                                     |
| Eksi: İlişkili Taraflar Ertelemiş Finansman Geliri | (205.065)                   | -                                       | -                                     | (14.762)                  | -                                     |
| Personel Avansları                                 | -                           | -                                       | 9.000                                 | -                         | -                                     |
| Diğer                                              | 5.081                       | 700.000                                 | -                                     | -                         | -                                     |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>9.070.335</b>            | <b>700.000</b>                          | <b>10.461.701</b>                     | <b>6.294.756</b>          | <b>12.128.278</b>                     |

Grup'un İlişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL, USD ve EURO için sırasıyla %13,49, %3,84 ve %5,26 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

**b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar**

**İlişkili Taraflardan Yapılan Alımlar**

**31 Aralık 2019**

| <b>İlişkili Taraf Unvanı</b>    | <b>Bakım Onarım Giderleri</b> | <b>Gayrimenkul Alımları</b> | <b>Faiz</b>      | <b>Diğer</b>     | <b>Toplam</b>    |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş. | -                             | -                           | 3.841.235        | 1.900.304        | 5.741.538        |
| Diğer                           | -                             | -                           | -                | 420.010          | 420.010          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>-</b>                      | <b>-</b>                    | <b>3.841.235</b> | <b>2.320.314</b> | <b>6.161.548</b> |

**31 Aralık 2018**

| <b>İlişkili Taraf Unvanı</b>                   | <b>Bakım Onarım</b> | <b>Gayrimenkul Alımları</b> | <b>Faiz</b>      | <b>Diğer</b>     | <b>Toplam</b>     |
|------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.                | 56.850              | -                           | 1.813.686        | 1.283.256        | 3.153.792         |
| 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          | 70.805.651        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>16.880.087</b>   | <b>60.817.635</b>           | <b>1.813.686</b> | <b>1.578.593</b> | <b>81.090.001</b> |

**İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar**

**31 Aralık 2019**

| <b>İlişkili Taraf Unvanı</b>                   | <b>Kira-Depo Hizmeti</b> | <b>Gayrimenkul Satışları</b> | <b>Faiz</b>      | <b>Diğer</b> | <b>Toplam</b>     |
|------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|--------------|-------------------|
| Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. | 2.431.740                | -                            | -                | -            | 2.431.740         |
| Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.     | 8.069.722                | -                            | 610.732          | -            | 8.680.454         |
| Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.  | -                        | -                            | 626.774          | -            | 626.774           |
| Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.       | 17.771.082               | -                            | 1.404.731        | -            | 19.175.813        |
| Egemen Oto Kiralama A.Ş.                       | 195.800                  | -                            | -                | -            | 195.800           |
| Reysaş Demiryolu Taşımacılığı A.Ş.             | 204.350                  | -                            | -                | -            | 204.350           |
| Diğer                                          | 2.077.492                | -                            | 26.656           | -            | 2.104.148         |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>30.750.186</b>        | <b>-</b>                     | <b>2.668.893</b> | <b>-</b>     | <b>33.419.079</b> |

**31 Aralık 2018**

| <b>İlişkili Taraf Unvanı</b>                   | <b>Kira-Depo Hizmeti</b> | <b>Faiz</b>      | <b>Diğer</b>     | <b>Toplam</b>     |
|------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.                | 8.659.540                | 2.723.104        | 1.408.389        | 12.791.033        |
| 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           | 1.052.000        | 1.730.656         |
| Emir İstif Makinaları San. Ve Tic. A.Ş.        | 21.365                   | 139.968          | 2.396.650        | 2.557.983         |
| Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd.Şti       | 466.511                  | 39.867           | -                | 506.378           |
| Rey Otel Turizm İşletmeciliği Tic. A.Ş.        | 5.300.000                | 442.510          | 535.297          | 6.277.807         |
| Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.    | -                        | -                | 1.160.808        | 1.160.808         |
| Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.  | -                        | -                | 3.100.580        | 3.100.580         |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>15.204.789</b>        | <b>7.027.067</b> | <b>9.653.724</b> | <b>31.885.580</b> |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

**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**

|                    | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bankalar           |                       |                       |
| -Vadeli mevduat(*) | 41.321.891            | 92.478.845            |
| -Vadesiz mevduat   | 1.832.858             | 1.954.529             |
| <b>Toplam</b>      | <b>43.154.749</b>     | <b>94.433.374</b>     |

(\*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir;

**31 Aralık 2019**

| <b>31 Aralık 2019</b> | <b>Ortalama Vade</b> | <b>Faiz Oranı</b> | <b>Döviz Tutarı</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 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           |
| <b>Toplam</b>         |                      |                   |                     | <b>41.321.891</b>   |

**31 Aralık 2018**

| <b>Döviz Cinsi</b> | <b>Ortalama Vade</b> | <b>Faiz Oranı</b> | <b>Döviz Tutarı</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|--------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| TL                 | 2 gün                | 24,53%            | 10.349.651          | 10.349.651          |
| USD                | 11 gün               | 4,18-4,33%        | 15.611.244          | 82.129.194          |
| <b>Toplam</b>      |                      |                   |                     | <b>92.478.845</b>   |

**NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Yatırımlar**

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

**Uzun Vadeli Yatırımlar**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR**

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

**Kısa Vadeli Borçlanmalar**

|                                               | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Banka kredileri                               | 399.893.132           | 348.695.415           |
| Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar | 33.391.953            | 30.625.266            |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>433.285.085</b>    | <b>379.320.681</b>    |

**Uzun Vadeli Borçlanmalar**

|                                               | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Banka kredileri                               | 590.568.151           | 658.968.786           |
| Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar | 40.239.071            | 52.728.485            |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>630.807.222</b>    | <b>711.697.271</b>    |

**Banka kredileri**

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

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı*</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| 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         |
| <b>Toplam</b> |                     |                        | <b>399.893.132</b>  |

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

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı*</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| 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         |
| <b>Toplam</b> |                     |                        | <b>348.695.415</b>  |

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

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı*</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| 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         |
| <b>Toplam</b> |                     |                        | <b>590.568.151</b>  |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

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

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı*</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| 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         |
| <b>Toplam</b> |                     |                        | <b>658.968.786</b>  |

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

|                                           | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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            |
| <b>Toplam</b>                             | <b>990.461.283</b>    | <b>1.007.664.201</b>  |

\* **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.

**Finansal kiralama işlemlerinden borçlar**

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

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| TL            | 20.651.307          | %13,42-%24,20         | 20.651.307          |
| EURO          | 1.915.714           | %3,09-%12,66          | 12.740.646          |
| <b>Toplam</b> |                     | -                     | <b>33.391.953</b>   |

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

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| TL            | 23.441.017          | %13,42-%24,20         | 23.441.016          |
| EURO          | 1.191.813           | %3,26-%6,83           | 7.184.250           |
| <b>Toplam</b> |                     |                       | <b>30.625.266</b>   |

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

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| TL            | 17.246.652          | %13,42-%24,20         | 17.246.652          |
| EURO          | 3.457.195           | %3,09-%12,66          | 22.992.419          |
| <b>Toplam</b> |                     |                       | <b>40.239.071</b>   |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

31 Aralık 2018 itibarıyla Uzun Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıştırması aşağıda verilmiştir.

|               | <b>Döviz Bakiye</b> | <b>İç Verim Oranı</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| TL            | 34.628.611          | %13,42-%24,20         | 34.628.611          |
| EURO          | 3.002.633           | %3,26-%6,83           | 18.099.874          |
| <b>Toplam</b> |                     |                       | <b>52.728.485</b>   |

Finansal Kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 0-3 ay içerisinde ödenecekler         | 8.181.664             | 7.207.868             |
| 4-12 ay içerisinde ödenecekler        | 24.124.914            | 23.417.398            |
| 1-5 yıl içerisinde ödenecekler        | 41.324.446            | 52.728.485            |
| 5 yıldan uzun süre içinde ödenecekler | -                     | -                     |
| <b>Toplam</b>                         | <b>73.631.024</b>     | <b>83.353.751</b>     |

**NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

| <b><u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u></b>             | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alıcılar                                               | 7.572.124             | 12.591.771            |
| Alacak Senetleri                                       | 2.874.643             | 11.826.119            |
| Eksi: Ertelenmiş Finansman Geliri                      | (149.003)             | (685.432)             |
| Şüpheli Ticari Alacaklar                               | 6.767.642             | 212.912               |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)                 | (6.767.642)           | (212.912)             |
| <b>Ara Toplam</b>                                      | <b>10.297.764</b>     | <b>23.732.458</b>     |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)          | 4.572.676             | 9.275.400             |
| Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Geliri | (45.737)              | (205.065)             |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>14.824.703</b>     | <b>32.802.793</b>     |

Şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

| <b><u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u></b>                         | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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             | -                     |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>6.767.642</b>      | <b>212.912</b>        |

**b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

**c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

| <b><u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u></b>               | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Satıcılar                                              | 4.677.532             | 3.753.680             |
| Borç Senetleri                                         | 580.872               | 201.771               |
| Eksi: Ertelenmiş Finansman Gideri                      | (38.322)              | (38.779)              |
| <b>Ara Toplam</b>                                      | <b>5.220.082</b>      | <b>3.916.672</b>      |
| İlişkili Taraflara Borçlar (Not 6)                     | 8.357.164             | 6.309.518             |
| Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Gideri | (85.693)              | (14.762)              |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>13.491.553</b>     | <b>10.211.428</b>     |

**d) Uzun Vadeli Ticari Borçlar**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

**a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

| <b><u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u></b>    | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen Depozito ve Teminatlar               | 107.526               | 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)           |
| <b>Ara Toplam</b>                            | <b>414.759</b>        | <b>558.654</b>        |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 6) | 395.037               | 700.000               |
| <b>Toplam</b>                                | <b>809.796</b>        | <b>1.258.654</b>      |

**b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

| <b><u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u></b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen Depozito ve Teminatlar            | 3.250                 | 3.250                 |
| <b>Toplam</b>                             | <b>3.250</b>          | <b>3.250</b>          |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

**c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>                         | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan Depozito ve Teminatlar                            | 3.163.585             | 3.259.227             |
| Ödenecek Vergi ve Fonlar                                 | 6.256.831             | 2.155.030             |
| Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar | 333.778               | 816.824               |
| Diğer Çeşitli Borçlar                                    | -                     | 36.495                |
| <b>Ara Toplam</b>                                        | <b>9.754.194</b>      | <b>6.267.576</b>      |
| İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not 6)               | 4.720.320             | 12.128.278            |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>14.474.514</b>     | <b>18.395.854</b>     |

**d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

| <b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>                     | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitler | 130.540               | 453.264               |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>130.540</b>        | <b>453.264</b>        |

**NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayı aşağıdaki gibidir.

|                                      | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personele Borçlar                    | 37.806                | 11.572                |
| Personel Vergi Kesintileri           | 7.425                 | 10.809                |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri | 11.416                | 7.029                 |
| <b>Toplam</b>                        | <b>56.647</b>         | <b>29.410</b>         |

**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**

|               | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Arsa Stokları | 56.897.916            | 56.866.189            |
| <b>Toplam</b> | <b>56.897.916</b>     | <b>56.866.189</b>     |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 16 – STOKLAR (Devamı)**

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 m<sup>2</sup> ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m<sup>2</sup> 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. 31 Aralık 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve tapu kütüğünde "tarla" niteliği ile kayıtlı iken, 04.08.2016 günü yapılan ayırma (ifraz) işlemi sonucunda 1974 parsel (3.301,30 m<sup>2</sup>), 1975 parsel (6.965,62 m<sup>2</sup>) olmak üzere iki parsel ayrılmış ve bu arada imar yolu (516,88 m<sup>2</sup>) olarak İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde terk yapılmıştır. Ayırma (ifraz) işlemiyle oluşan 1974 parsel (3.301,30 m<sup>2</sup>), 25.10.2016 günü Sancaktepe Belediyesi'ne bağışlanmıştır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalan 1975 parselin (6.965,62 m<sup>2</sup>) tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olarak değiştirilmiştir.

İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parselin park (2.123,19 m<sup>2</sup>) ve yol (76 m<sup>2</sup>) alanında kalan bölümlerinin (toplam 2.199,19 m<sup>2</sup>) 04.08.2016 günü terkleri yapılmış, terklerden sonraki yüzölçümü 16.117,38 m<sup>2</sup> olmuştur. Projenin gerçekleşeceği toplam arsa alanı (6.965,62+16.117,38=) 23.083 m<sup>2</sup>'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. )

**NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**a) Kısa ve Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

**-Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

|                                             | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek Aylara Ait Giderler                 | 2.670.808             | 2.106.095             |
| Verilen Sipariş Avansları                   | 3.403.553             | 1.399.655             |
| <b>Ara Toplam</b>                           | <b>6.074.361</b>      | <b>3.505.750</b>      |
| İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Not 6) | 151.649               | 10.461.701            |
| <b>Toplam</b>                               | <b>6.226.010</b>      | <b>13.967.451</b>     |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

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

**-Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

|                                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen Sabit Kıymet Avansları(*) | 37.580                | 1.978.205             |
| Gelecek Yıllara Ait Giderler      | 1.413.716             | 2.599.609             |
| <b>Toplam</b>                     | <b>1.451.296</b>      | <b>4.577.814</b>      |

(\*) Verilen Sabit Kıymet Avansları, depo yapımı ve depolarla 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**

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

**-Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

|                              | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek Yıllara Ait Gelirler | 779.296               | 1.545.341             |
| <b>Toplam</b>                | <b>779.296</b>        | <b>1.545.341</b>      |

Şirket 03 Aralık 2015 tarihinde AK Finansal Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu 150648473 No.lu finansal kiralama sözleşmesine istinaden satın 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. )

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**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.)

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti kurumlar vergisi mükellefidir.

**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**

|               | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV  | 3.053.446             | 11.579.687            |
| <b>Toplam</b> | <b>3.053.446</b>      | <b>11.579.687</b>     |

**b) Diğer Duran Varlıklar**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**c) Diğer Kısa/Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**a) Kısa Vadeli Karşılıklar**

**Dava ve İhtilaflar**

|                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dava Karşılıkları | 2.253.355             | 988.261               |
| <b>Toplam</b>     | <b>2.253.355</b>      | <b>988.261</b>        |

31 Aralık 2019 itibariyle Grup'un 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.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 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**

Grup, 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 - Grup, 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 itibarıyla 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.

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)

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 itibariyle kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                           | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 102.857               | 55.033                |

  

|                                                           | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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)              |
| <b>Dönem Sonu</b>                                         | <b>102.857</b>        | <b>55.033</b>         |

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

**c) Grup tarafından Alınan/Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler**

**Grup Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler**

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

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

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

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

**Grup Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler**

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

| <b><u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u></b> | <b><u>Toplam TL Karşılıkları</u></b> | <b><u>USD</u></b>  | <b><u>EUR</u></b> | <b><u>TL</u></b>     |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Teminatlar                                         | 212.316                              | -                  | -                 | 212.316              |
| İpotekler                                          | 2.456.320.244                        | 206.200.000        | 33.340.000        | 1.009.720.000        |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>2.456.532.560</b>                 | <b>206.200.000</b> | <b>33.340.000</b> | <b>1.009.932.316</b> |

31 Aralık 2018 itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipoteklerin döviz bazında detayın aşağıda ki gibidir;

| <b>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</b> | <b><u>Toplam TL Karşılıkları</u></b> | <b><u>USD</u></b>  | <b><u>EUR</u></b> | <b><u>TL</u></b>   |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Teminatlar                                  | 563.724                              | -                  | -                 | 563.724            |
| İpotekler                                   | 2.001.449.500                        | 182.200.000        | 23.340.000        | 902.220.000        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>2.002.013.224</b>                 | <b>182.200.000</b> | <b>23.340.000</b> | <b>902.783.724</b> |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

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

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

| <b>Grup Tarafından Verilen TRİ'ler</b>                                                                                              | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı                                                                 | <b>2.456.532.560</b>  | <b>2.002.013.224</b>  |
| -İpotekler                                                                                                                          | 2.456.320.244         | 2.001.449.500         |
| -Teminat Mektubu                                                                                                                    | 212.316               | 563.724               |
| 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                                           | -                     | -                     |

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ"lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31.12.2018: % 0).

Grup'un 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)

**NOT 24 - TAAHHÜTLER**

Yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur. )

**NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

| <b>İştirakler</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Arı Lojistik A.Ş. | 50,00% 26.443.169     | 50,00% 26.149.197     |
| <b>Toplam</b>     | <b>26.443.169</b>     | <b>26.149.197</b>     |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)**

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

|                                        | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak Bakiyesi                        | 26.149.197        | 25.914.744        |
| İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay | 2.239.390         | 2.199.150         |
| Alınan Temettüleri                     | (1.945.418)       | (1.964.697)       |
| <b>Toplam</b>                          | <b>26.443.169</b> | <b>26.149.197</b> |

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

|                   | 31 Aralık 2019   |                |            |           |               |
|-------------------|------------------|----------------|------------|-----------|---------------|
|                   | Toplam Varlıklar | Toplam Borçlar | Özkaynak   | Hasılat   | Kar / (Zarar) |
| Arı Lojistik A.Ş. | 64.482.020       | (11.595.682)   | 52.886.342 | 7.970.000 | 4.478.938     |

  

|                   | 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     |

**Arı Lojistik A.Ş.**

|                                                             | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Toplam Varlıkları                                           | 64.482.020        | 62.238.313        |
| Yükümlülükleri                                              | (11.595.682)      | (9.939.915)       |
| <b>Net Varlıkları</b>                                       | <b>52.886.338</b> | <b>52.298.398</b> |
| GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50) | <b>26.443.169</b> | <b>26.149.197</b> |

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

Şirket sözkonusu yatırımları, yatırımda önemli etkisinin bulunması nedeniyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda muhasebeleştirilmiştir. İştirak maliyetinin satın alınan varlıkların net makul değerini aşan kısmı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir. Şirket söz konusu yatırımları muhasebeleştirirken önemli etkinin varlığını aşağıdaki hususların mevcudiyetine dayanarak belirlemektedir.

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

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**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                 | 2.504.373.099        | 1.934.693.510        |
| Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 91.243.823           | 65.860.061           |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>2.595.616.922</b> | <b>2.000.553.571</b> |

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan gayrimenkul değerleme 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 değerleme şirkettir.

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 itibarıyla Atıl olan arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

**Atıl Arsalar**

| <b>Mevki</b> | <b>Cinsi</b>  |                 | <b>01.01.2019</b> | <b>Giris</b>     | <b>Cikis</b>     | <b>Gerçeğe Uygun</b> | <b>31.12.2019</b>  |
|--------------|---------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|--------------------|
|              |               |                 |                   |                  |                  | <b>Değer Farkı</b>   |                    |
| 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          |
| İstanbul     | Tuzla         | Orhanlı         | 2.596.000         | -                | -                | 734.000              | 3.330.000          |
|              |               |                 | <b>85.746.510</b> | <b>3.105.000</b> | <b>(358.000)</b> | <b>43.191.490</b>    | <b>131.685.000</b> |

(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 Üçlerioğlu 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 ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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:

| <b>Mevki</b>                  |               |                   | <b>01.01.2019</b>    | <b>Giriş</b>      | <b>Çıkış</b> | <b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</b> | <b>31.12.2019</b>    |
|-------------------------------|---------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------------|----------------------------------|----------------------|
| 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         | Söğütlü           | 4.451.000            | -                 | -            | 1.553.000                        | 6.004.000            |
| Samsun                        | Çarşamba      | Eğeli             | 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      | 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         | Dilküshah(1)      | 388.500              | -                 | -            | 107.500                          | 496.000              |
| Eskişehir                     | Sivrihisar    | Kurşunlu(1)       | 372.000              | -                 | -            | 370.000                          | 742.000              |
| Erzincan                      | Hilton Bina   | -                 | 34.734.000           | -                 | -            | 4.752.099                        | 39.486.099           |
| <b>Toplam Binalar</b>         |               |                   | <b>1.848.947.000</b> | <b>21.365.841</b> | <b>-</b>     | <b>502.375.258</b>               | <b>2.372.688.099</b> |
| <b>Toplam Arsa ve Binalar</b> |               |                   | <b>1.934.693.510</b> |                   |              |                                  | <b>2.504.373.099</b> |

(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 ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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:

**Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

| <b>Mevki</b> |          |         | <b>01.01.2019</b> | <b>Giriş</b>      | <b>Çıkış</b> | <b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</b> | <b>31.12.2019</b> |
|--------------|----------|---------|-------------------|-------------------|--------------|----------------------------------|-------------------|
| 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        |
|              |          |         | <b>65.860.061</b> | <b>30.090.046</b> | -            | <b>(4.706.284)</b>               | <b>91.243.823</b> |

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Grup, 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**

| <b>Mevki</b>  |               |                 | <b>01.01.2018</b> | <b>Giriş</b>      | <b>Çıkış</b> | <b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|----------------------------------|-------------------|
| 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         |
| İstanbul      | Tuzla         | Orhanlı         | 2.263.000         | -                 | -            | 333.000                          | 2.596.000         |
| <b>Toplam</b> |               |                 | <b>60.549.000</b> | <b>13.018.011</b> | -            | <b>12.179.499</b>                | <b>85.746.510</b> |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)**

| Mevki                       |               |                   | 01.01.2018           | Giriş            | Çıkış            | Transfer           | Gerçeğe Uygun<br>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         | Söğütü            | 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         | Dilküşah(1)       | -                    | 400.000          | -                | -                  | (11.500)                     | 388.500              |
| Eskişehir                   | Sivrihisar    | Kurşunlu(1)       | -                    | 350.000          | -                | -                  | 22.000                       | 372.000              |
| Erzincan                    | Hilton Bina   | -                 | 34.128.000           | -                | -                | -                  | 606.000                      | 34.734.000           |
| <b>Toplam Binalar</b>       |               |                   | <b>1.252.148.804</b> | <b>9.745.794</b> | <b>(826.160)</b> | <b>308.624.385</b> | <b>279.254.177</b>           | <b>1.848.947.000</b> |
| <b>Arsa ve Bina Toplamı</b> |               |                   | <b>1.312.697.803</b> |                  |                  |                    |                              | <b>1.934.693.510</b> |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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           |
|          |          |          | <b>274.737.000</b> | <b>91.438.511</b> | -     | <b>(308.624.385)</b> | <b>8.308.935</b>          | <b>65.860.061</b> |

\*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> '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 m<sup>2</sup> '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 m<sup>2</sup>'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 ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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**

| <b>Maliyet</b>                   | <b>Açılış</b>     | <b>Alımlar</b>    | <b>Çıkışlar (-)</b> | <b>Kapanış</b>    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Tesis, Makine ve Cihazlar        | 43.608.710        | 16.806.292        | -                   | 60.415.002        |
| Taşıtlar                         | 49.194            | -                 | -                   | 49.194            |
| Demirbaşlar                      | 6.011.147         | 371.062           | -                   | 6.382.209         |
| <b>Toplam</b>                    | <b>49.669.051</b> | <b>17.177.354</b> | <b>-</b>            | <b>66.846.405</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar(-)</b> |                   |                   |                     |                   |
| Tesis, Makine ve Cihazlar        | 8.999.085         | 4.603.630         | -                   | 13.602.714        |
| Taşıtlar                         | 49.194            | -                 | -                   | 49.194            |
| Demirbaşlar                      | 3.806.656         | 958.644           | -                   | 4.765.300         |
| <b>Toplam</b>                    | <b>12.854.935</b> | <b>5.562.274</b>  | <b>-</b>            | <b>18.417.208</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>         | <b>36.814.116</b> |                   |                     | <b>48.429.197</b> |

**31 Aralık 2018**

| <b>Maliyet</b>                   | <b>Açılış</b>     | <b>Alımlar</b>    | <b>Çıkışlar (-)</b> | <b>Kapanış</b>    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Tesis, Makine ve Cihazlar        | 24.526.183        | 19.082.527        | -                   | 43.608.710        |
| Taşıtlar                         | 49.194            | -                 | -                   | 49.194            |
| Demirbaşlar                      | 5.790.026         | 221.121           | -                   | 6.011.147         |
| <b>Toplam</b>                    | <b>30.365.403</b> | <b>19.303.648</b> | <b>-</b>            | <b>49.669.051</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar(-)</b> |                   |                   |                     |                   |
| Tesis, Makine ve Cihazlar        | 5.462.946         | 3.536.138         | -                   | 8.999.085         |
| Taşıtlar                         | 44.783            | 4.411             | -                   | 49.194            |
| Demirbaşlar                      | 2.841.760         | 964.896           | -                   | 3.806.656         |
| <b>Toplam</b>                    | <b>8.349.486</b>  | <b>4.505.445</b>  | <b>-</b>            | <b>12.854.935</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>         | <b>22.015.917</b> |                   |                     | <b>36.814.116</b> |

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 ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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.

|                                          | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>Pay Oranı(%)</b> | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>Pay Oranı(%)</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 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                |
| <b>Toplam</b>                            | <b>246.000.001</b>    | <b>100</b>          | <b>246.000.001</b>    | <b>100</b>          |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un çıkarılmış sermayesi 246.000.001 TL'dir.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un 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.

| <b>Alımlar</b> | <b>Alım Tarihi</b> | <b>Alış Adet</b> | <b>Alış Birim Fiyat (TL)</b> | <b>Alış Tutarı (TL)</b> |
|----------------|--------------------|------------------|------------------------------|-------------------------|
| 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                 |
| <b>Toplam</b>  |                    |                  |                              | <b>1.047.230</b>        |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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**

|                       | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Önceki Dönemden Devir | 99.075.327            | 99.075.327            |
| <b>Toplam</b>         | <b>99.075.327</b>     | <b>99.075.327</b>     |

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

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

**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)**

|                                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Önceki Dönemden Devir             | (33.446)              | (29.278)              |
| Aktüeryal Kazanç/Kayıp            | (29.168)              | (4.168)               |
| <b>Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp</b> | <b>(62.614)</b>       | <b>(33.446)</b>       |

**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.

|                                              | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal Yedekler(*)                            | 6.516.173             | 6.516.173             |
| Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri(**) | 1.047.230             | 1.047.230             |
| <b>Toplam</b>                                | <b>7.563.403</b>      | <b>7.563.403</b>      |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)**

(\*) 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**

Yıl içinde Geçmiş Yıl Karı Zararı hesabında aşağıdaki işlemler gerçekleşmiştir.

|                          | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem Başı</b>        | 595.554.331           | 489.975.941           |
| Önceki Dönem karı/zararı | 212.108.681           | 105.578.390           |
| <b>Dönem Sonu</b>        | <b>807.663.012</b>    | <b>595.554.331</b>    |

**f) Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi**

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilgili hesabın detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                                    | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (Not: 3) | (9.363.451)           | (9.363.451)           |
| <b>Toplam</b>                                                                      | <b>(9.363.451)</b>    | <b>(9.363.451)</b>    |

**NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

| <b>Satış Gelirleri (net)</b>  | <b>01.01-31.12.2019</b> | <b>01.01-31.12.2018</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kiralama Gelirleri            | 203.512.400             | 165.286.737             |
| Diğer Gelirler                | 17.358.544              | 15.760.837              |
| Satıştan İadeler              | (5.277.670)             | (14.945.516)            |
| <b>Toplam Satışlar</b>        | <b>215.593.274</b>      | <b>166.102.058</b>      |
| <br>                          |                         |                         |
| Sigorta Giderleri             | 2.474.611               | 1.361.211               |
| Amortisman ve tükenme payları | 5.562.273               | 4.505.446               |
| Bakım Onarım Giderleri        | 3.689.446               | 7.414.207               |
| Elektrik Giderleri            | 10.926.891              | 6.116.375               |
| Vergi, Resim ve Harçlar       | 3.628.432               | 2.457.177               |
| Raporlama Expertiz Giderleri  | 129.107                 | 170.701                 |
| Diğer                         | 1.928.863               | 1.881.347               |
| <b>Toplam Maliyet</b>         | <b>28.339.623</b>       | <b>23.906.464</b>       |
| <b>Brüt Kar / (Zarar)</b>     | <b>187.253.651</b>      | <b>142.195.594</b>      |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (-)**

|                                          | <b><u>01.01-31.12.2019</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2018</u></b> |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Personel Giderleri                       | 660.830                        | 1.250.549                      |
| Bakım Onarım Gideri                      | 13.669                         | 5.088                          |
| Vergi, Resim ve Harç Giderleri           | 125.445                        | 380.618                        |
| Avukat, Danışmanlık ve Denetim Giderleri | 346.528                        | 108.363                        |
| SPK Kayıt ve Genel Giderleri             | 38.607                         | -                              |
| Elektrik ve Su Giderleri                 | 522.098                        | 324.052                        |
| Diğer Giderler                           | 1.297.076                      | 597.461                        |
| <b>Toplam</b>                            | <b>3.004.253</b>               | <b>2.666.132</b>               |

**b) Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)**

Grup'un araştırma ve geliştirme giderleri yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

**c) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)**

Grup'un pazarlama, satış, dağıtım giderleri yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

**NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)**

**a) Amortisman Giderleri (-)**

| <b><u>a) Amortisman Giderleri (-)</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2019</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2018</u></b> |
|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Satılan Hizmet Maliyeti                   | 5.562.273                      | 4.505.446                      |
| <b>Toplam</b>                             | <b>5.562.273</b>               | <b>4.505.446</b>               |

**b) Personel Giderleri (-)**

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

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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**

| <b><u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2019</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2018</u></b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Konusu Kalmayan Karşılıklar            | 2.318.425                      | -                              |
| Gerçeğe uygun değer artışı             | 540.860.465                    | 301.345.829                    |
| Gayrimenkul Satış Karı                 | 42.000                         | -                              |
| Fatura Edilecek Gelirler               | 4.284.382                      | 22.224                         |
| Ertelenmiş Finansman Gelirleri         | 2.252.018                      | 627.049                        |
| Kur Farkı Gelirleri                    | 3.202.828                      | 9.051.080                      |
| Diğer Gelirler                         | 1.367.591                      | 8.218.050                      |
| <b>Toplam</b>                          | <b>554.327.709</b>             | <b>319.264.232</b>             |

**b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)**

| <b><u>Diğer Faaliyet Giderleri (-)</u></b>       | <b><u>01.01-31.12.2019</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2018</u></b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Karşılık Giderleri (-)                           | 4.587.611                      | 727.144                        |
| Kur Farkı Giderleri (-)                          | 3.144.702                      | 4.743.028                      |
| Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)               | 755.708                        | 1.328.400                      |
| Fatura Edilecek Giderler (-)                     | 1.164.803                      | -                              |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Gider (-)                | 748.586                        | 599.373                        |
| Gerçeğe uygun değer azalışı                      | -                              | 1.603.217                      |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Zararı | -                              | 1.143.910                      |
| Diğer Gider ve Zararlar (-)                      | -                              | 1.151.233                      |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>10.401.410</b>              | <b>11.296.305</b>              |

**NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirleri yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

**NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)**

Grup'un yatırım faaliyetlerinden giderleri yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

**NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ**

| <b><u>Finansman Gelirleri</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2019</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2018</u></b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Menkul Kıymet Satış Karları       | 9.170                          | -                              |
| Faiz Gelirleri                    | 6.250.742                      | 13.847.358                     |
| Kur Farkı Gelirleri               | 41.258.038                     | 191.731.514                    |
| <b>Toplam</b>                     | <b>47.517.950</b>              | <b>205.578.872</b>             |

**NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-)**

| <b><u>Finansman Giderleri (-)</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2019</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2018</u></b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Faiz Giderleri (-)                    | 114.743.374                    | 107.625.794                    |
| Kur Farkı Giderleri (-)               | 113.580.692                    | 335.337.075                    |
| Komisyon Giderleri (-)                | 4.438                          | 964                            |
| <b>Toplam</b>                         | <b>228.328.504</b>             | <b>442.963.833</b>             |

#### **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.

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

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

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**

Bağlı Ortaklık için Ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %22 olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2018: % 20)

| Ertelenen Vergi Varlıkları                                                                      | Geçici Farklar      |                     | Ertelenen Vergi Varlıkları<br>/(Yükümlülükleri) |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                                 | 31 Aralık 2019      | 31 Aralık 2018      | 31 Aralık 2019                                  | 31 Aralık 2018     |
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri                                                            | 43.198              | 200.556             | 9.504                                           | 40.111             |
| Faiz Tahakkuku                                                                                  | 52.408              | 62.317              | 11.530                                          | 12.463             |
| Vergi Avantajı                                                                                  | 111.353             | 111.353             | 24.497                                          | 22.271             |
| Diğer                                                                                           | -                   | 5.989               | -                                               | 1.198              |
| <b>Toplam</b>                                                                                   | <b>206.959</b>      | <b>380.215</b>      | <b>45.531</b>                                   | <b>76.043</b>      |
| <b><u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u></b>                                                    |                     |                     |                                                 |                    |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark | (797.610)           | (380.250)           | (175.474)                                       | (76.050)           |
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri                                                            | (412)               | (686)               | (91)                                            | (137)              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark          | (21.907.841)        | (16.421.742)        | (2.409.863)                                     | (1.642.174)        |
| Diğer                                                                                           | (5.081)             | (5.081)             | (1.117)                                         | (1.017)            |
| <b>Toplam</b>                                                                                   | <b>(22.710.944)</b> | <b>(16.807.759)</b> | <b>(2.586.545)</b>                              | <b>(1.719.378)</b> |
| Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net                                                      |                     |                     | <b>(2.541.014)</b>                              | <b>(1.643.335)</b> |
| Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri (Gideri)                                                     |                     |                     | (897.680)                                       | (202.897)          |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları                                                     |                     |                     | -                                               | -                  |
| Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri(Gideri)                                                      |                     |                     | <b>(897.680)</b>                                | <b>(202.897)</b>   |

**NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

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

|                                      | <b><u>01.01-31.12.2019</u></b> | <b><u>01.01-31.12.2018</u></b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Net Dönem Karı / (Zararı)            | 548.706.853                    | 212.108.681                    |
| Payların Ağırlıklı Ortalama Sayısı   | 246.000.001                    | 246.000.001                    |
| <b>Hisse başına kazanç / (kayıp)</b> | <b>2,2305</b>                  | <b>0,8622</b>                  |

#### NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un 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.

Grup'un 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.

Grup 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 Grup'un 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               | 1.099.125.266 | 1.091.017.952 |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler | (43.154.749)  | (94.433.374)  |
| Net Borç                              | 1.055.970.517 | 996.584.578   |
| Toplam Özkaynak                       | 1.698.535.301 | 1.149.857.616 |
| Finansal Borç/ Özsermaye Oranı        | <b>0,62</b>   | <b>0,87</b>   |

Grup'un 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

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**

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

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

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

**c) Grup'un maruz kaldığı riskler**

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Grup ayrıca finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Grup'un 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. Grup, 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.

Grup finansal borçları, döviz cinsinden ticari borç ve alacakları nedeniyle kur değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır. Grup 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.)

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**  
**31.12.2019**

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

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 Aralık 2018**

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

| <b>31 Aralık 2019 Döviz Pozisyonu Tablosu</b>                                    | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>USD</b>          | <b>EURO</b>         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Ticari Alacaklar                                                              | 168.216                                               | -                   | 25.293              |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                   | 13.603.538                                            | 727.980             | 1.395.242           |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                           | -                                                     | -                   | -                   |
| 3. Diğer                                                                         | -                                                     | -                   | -                   |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                | <b>13.771.754</b>                                     | <b>727.980</b>      | <b>1.420.535</b>    |
| 5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                            | -                                                     | -                   | -                   |
| 6. Diğer                                                                         | -                                                     | -                   | -                   |
| <b>7. Duran Varlıklar (5+6)</b>                                                  | <b>-</b>                                              | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>8. Toplam Varlıklar (4+7)</b>                                                 | <b>13.771.754</b>                                     | <b>727.980</b>      | <b>1.420.535</b>    |
| 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                                             | -                                                     | -                   | -                   |
| <b>12. Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                             | <b>239.422.975</b>                                    | <b>20.876.398</b>   | <b>17.353.772</b>   |
| 13. Finansal Yükümlülükler                                                       | 481.633.848                                           | 38.074.150          | 38.412.441          |
| <b>14. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                             | <b>481.633.848</b>                                    | <b>38.074.150</b>   | <b>38.412.441</b>   |
| <b>15. Toplam Yükümlülükler (12+14)</b>                                          | <b>721.056.823</b>                                    | <b>58.950.549</b>   | <b>55.766.213</b>   |
| <b>16. Net Yabancı Para Varlık /<br/>(Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)</b>           | <b>(707.285.069)</b>                                  | <b>(58.222.569)</b> | <b>(54.345.678)</b> |
| <b>17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık<br/>/ (Yükümlülük) Pozisyonu</b> | <b>(707.285.069)</b>                                  | <b>(58.222.569)</b> | <b>(54.345.678)</b> |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

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

| <b>31 Aralık 2018 Döviz<br/>Pozisyonu Tablosu</b>                            | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>USD</b>          | <b>EURO</b>         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Ticari Alacaklar                                                          | 3.869.635                                             | 706.589             | 25.273              |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                               | 83.539.764                                            | 15.778.745          | 87.817              |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                       | -                                                     | -                   | -                   |
| 3. Diğer                                                                     | -                                                     | -                   | -                   |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                            | <b>87.409.399</b>                                     | <b>16.485.334</b>   | <b>113.090</b>      |
| 5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                        | -                                                     | -                   | -                   |
| 6. Diğer                                                                     | -                                                     | -                   | -                   |
| <b>7. Duran Varlıklar (5+6)</b>                                              | <b>-</b>                                              | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>8. Toplam Varlıklar (4+7)</b>                                             | <b>87.409.399</b>                                     | <b>16.485.334</b>   | <b>113.090</b>      |
| 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                                         | -                                                     | -                   | -                   |
| <b>12. Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                         | <b>246.239.947</b>                                    | <b>28.359.877</b>   | <b>16.098.453</b>   |
| 13. Finansal Yükümlülükler                                                   | 516.583.137                                           | 54.057.977          | 38.518.501          |
| <b>14. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                         | <b>516.583.137</b>                                    | <b>54.057.977</b>   | <b>38.518.501</b>   |
| <b>15. Toplam Yükümlülükler (12+14)</b>                                      | <b>762.823.085</b>                                    | <b>82.417.854</b>   | <b>54.616.954</b>   |
| <b>16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)</b>           | <b>(675.413.686)</b>                                  | <b>(65.932.520)</b> | <b>(54.503.864)</b> |
| <b>17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b> | <b>(675.413.686)</b>                                  | <b>(65.932.520)</b> | <b>(54.503.864)</b> |

**c.2) Faiz oranı riski ve yönetimi**

Grup'un 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.

| <b>Faiz Pozisyonu Tablosu</b>                                           | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>                                    |                       |                       |
| Finansal Varlıklar      Vadeli Mevduatlar                               | 41.321.891            | 92.478.845            |
| Finansal Yükümlülükler      Banka Kredileri ve Finansal Kirala Borçları | 805.527.098           | 896.737.918           |
| <b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>                                 |                       |                       |
| Finansal Yükümlülükler                                                  | 258.565.209           | 194.280.034           |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

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

Grup'un sabit faizli yükümlülüklerinin ve varlıklarının genelde kısa vadeli olması nedeniyle Grup mali tablolarını faizlerdeki değişimlerin etkisine açık hale getirmektedir. Bu nedenle Grup'un 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. Grup'un tahsilat riski ticari alacaklarından ve diğer alacaklarından doğmaktadır. Grup'un ticari alacaklarının büyük bir kısmı yurtiçi alacaklarından kaynaklanmakta olup bir yoğunlaşma söz konusu değildir. Grup'un 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 ayıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. (Not 7)

| 31 Aralık 2019                                                                                                                                               | Alacaklar                             |                   |                                      |                | Nakit ve<br>Nakit<br>Benzerleri<br>Bankalardaki<br>Mevduat |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                              | Ticari Alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf    | Diğer Alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf |                                                            |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla<br/>maruz kalınan azami kredi<br/>riski</b>                                                                                   |                                       |                   |                                      |                |                                                            |
| <b>(A+B+C+D+E) (1)</b>                                                                                                                                       | <b>4.572.676</b>                      | <b>10.446.767</b> | <b>395.037</b>                       | <b>414.759</b> | <b>43.154.749</b>                                          |
| - Azami riskin teminat, vs ile<br>güvence altına alınmış kısmı                                                                                               | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                          |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer<br>düşüklüğüne uğramamış finansal<br>varlıkların net defter değeri (2)                                                        | 4.572.676                             | 10.446.767        | 395.037                              | 414.759        | 43.154.749                                                 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş<br>bulunan, aksi takdirde vadesi<br>geçmiş veya değer düşüklüğüne<br>uğramış sayılacak finansal<br>varlıkların defter değeri | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                          |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer<br>düşüklüğüne uğramamış<br>varlıkların net defter değeri                                                                       | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                          |
| - Teminat, vs ile güvence altına<br>alınmış kısmı                                                                                                            | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                          |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan<br>varlıkların net defter değerleri                                                                                             | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                          |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter<br>değeri)                                                                                                                      | -                                     | -                 | -                                    | 1.953.740      | -                                                          |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                        | -                                     | -                 | -                                    | (1.953.740)    | -                                                          |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren<br>unsurlar                                                                                                               | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                          |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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<br>Önceki Dönem                                                                        | Alacaklar                             |                   |                                      |                | Nakit ve Nakit<br>Benzerleri<br>Bankalardaki<br>Mevduat |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                                       | Ticari Alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf    | Diğer Alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf |                                                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz<br/>kalınan azami kredi riski<br/>(A+B+C+D) (1)</b>              | <b>9.275.400</b>                      | <b>24.417.890</b> | <b>700.000</b>                       | <b>558.654</b> | <b>94.433.374</b>                                       |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence<br>altına alınmış kısmı                                        | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer<br>düşüklüğüne uğramamış finansal<br>varlıkların net defter değeri (2) | 9.275.400                             | 24.417.890        | 700.000                              | 558.654        | 94.433.374                                              |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer<br>düşüklüğüne uğramamış finansal<br>varlıkların defter değeri           | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların<br>net defter değerleri (3)                                  | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                  | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                 | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |
| - Net değerinin teminat vs ile<br>güvence altına alınmış kısmı                                        | -                                     | -                 | -                                    | 1.953.740      | -                                                       |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter<br>değeri)                                                             | -                                     | -                 | -                                    | (1.953.740)    | -                                                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                 | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |
| - Net değerinin teminat vs ile<br>güvence altına alınmış kısmı                                        | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski<br>içeren unsurlar                                         | -                                     | -                 | -                                    | -              | -                                                       |

**c.4) Likidite riski ve yönetimi**

Grup, 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, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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     |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>1.095.748.784</b> | <b>1.259.809.726</b>            | <b>163.018.712</b> | <b>321.480.799</b> | <b>758.336.137</b> | <b>16.974.077</b> |
| Banka kredileri                             | 990.461.283          | 1.145.589.064                   | 131.262.428        | 287.571.114        | 709.781.560        | 16.973.962        |
| Finansal Kiralama Yükümlülükleri            | 73.631.024           | 82.415.888                      | 8.299.733          | 25.692.002         | 48.424.037         | 115               |
| Ticari borçlar                              | 13.491.553           | 13.615.568                      | 13.615.568         | -                  | -                  | -                 |
| Diğer borçlar                               | 14.605.054           | 14.605.054                      | 6.256.831          | 8.217.683          | 130.540            | -                 |
| 31 Aralık 2018                              | Defter Değeri        | Beklenen nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa       | 1-12 ay arası      | 1-5 yıl arası      | 5 yıldan uzun     |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>1.119.625.234</b> | <b>1.318.238.059</b>            | <b>114.082.241</b> | <b>313.070.668</b> | <b>837.216.445</b> | <b>53.868.705</b> |
| 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            | 83.353.751           | 98.512.173                      | 7.318.185          | 25.225.171         | 65.968.702         | 115               |
| Ticari borçlar                              | 10.211.428           | 10.264.969                      | 10.264.969         | -                  | -                  | -                 |
| Diğer borçlar                               | 18.395.854           | 18.849.118                      | 2.161.019          | 16.234.835         | 453.264            | -                 |

**c.5) Diğer Risklere İlişkin Analizler**

***Hisse senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler***

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un alım satım amaçlı finansal varlığı yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur).

**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 değerlendirme 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 ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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**

| <b><u>Finansal Varlıklar</u></b> | <b><u>31.12.2019</u></b> | <b><u>1. Seviye</u></b> | <b><u>2. Seviye</u></b> | <b><u>3. Seviye</u></b> |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller    | 2.595.616.922            | -                       | 2.595.616.922           | -                       |

**31 Aralık 2018 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi**

| <b><u>Finansal Varlıklar</u></b> | <b><u>31.12.2018</u></b> | <b><u>1. Seviye</u></b> | <b><u>2. Seviye</u></b> | <b><u>3. Seviye</u></b> |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller    | 2.000.553.571            | -                       | 2.000.553.571           | -                       |

#### **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 toplam nominal tutarlı alış işlemi ve/veya 0 TL toplam nominal tutarlı satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

##### **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.

**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 ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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:

|           | <b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                              | <b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2019</b> | <b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018</b> |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(b)                          | 43.154.745                            | 94.582.538                              |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                          | Md.24/(a)                          | 2.595.616.922                         | 1.963.223.571                           |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                                        | Md.24/(b)                          | 26.443.171                            | 65.395.985                              |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                   | Md.23/(f)                          | 395.037                               | -                                       |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                            |                                    | 132.050.692                           | 143.138.123                             |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                           | Md.3/(p)                           | <b>2.797.660.567</b>                  | <b>2.266.340.217</b>                    |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                                                  | Md.31                              | 990.461.283                           | 1.007.664.201                           |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                      | Md.31                              | -                                     | -                                       |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                        | Md.31                              | 73.631.024                            | 80.336.765                              |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                       | Md.23/(f)                          | 0                                     | 2.975.258                               |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar                                                                                                       | Md.31                              | 1.698.535.301                         | 1.149.857.617                           |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                            |                                    | 35.032.959                            | 25.506.376                              |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                           | Md.3/(p)                           | <b>2.797.660.567</b>                  | <b>2.266.340.217</b>                    |
|           | <b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                         | <b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2019</b> | <b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018</b> |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                            | Md.24/(b)                          | -                                     | -                                       |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b)                          | 43.154.745                            | 94.432.416                              |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(d)                          | -                                     | -                                       |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Md.24/(d)                          | -                                     | -                                       |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | Md.24/(c)                          | 131.710.000                           | 47.737.201                              |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler                                                                                                | Md.24/(d)                          | -                                     | -                                       |
| <b>C2</b> | İşletmeci Şirkete İştirak*                                                                                        | Md.28/1(a)                         | -                                     | -                                       |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler                                                                                               | Md.31                              | 212.316                               | 517.046                                 |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                 | Md.22/(e)                          | -                                     | -                                       |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                       | Md.22/(l)                          | -                                     | -                                       |

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**  
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

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

|   | <b>Portföy Sınırlamaları</b>                                                                                            | <b>Tebliğdeki<br/>İlgili<br/>Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem<br/>31 Aralık<br/>2019</b> | <b>Önceki<br/>Dönem<br/>31 Aralık<br/>2018</b> | <b>Asgari/<br/>Azami<br/>Oran</b> |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 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)                              | 92,78%                                   | 86,63%                                         | ≥ %51                             |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)                                  | 2,49%                                    | 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)                                  | 4,71%                                    | 2,11%                                          | ≤ %20                             |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Md.28/1(a)                                 | 0,00%                                    | 0,00%                                          | ≤ %10                             |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31                                      | 62,66%                                   | 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                             |