

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2021
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	1
DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	15
DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17
DİPNOT 6 –FİNANSAL BORÇLAR.....	17
DİPNOT 7 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	20
DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	20
DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	21
DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24
DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	29
DİPNOT 12 – STOKLAR	30
DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER	31
DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	32
DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	34
DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR.....	35
DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	38
DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	38
DİPNOT 21 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	38
DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	39
DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	39
DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	40
DİPNOT 25 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40
DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ	40
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40
DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	51
DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	52
DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR	52
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARI İLE
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	426.087.297	222.856.883
Ticari Alacaklar			
İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	4-7	20.342.426	6.264.534
Diğer Alacaklar	7	18.612.518	14.009.662
Diğer Alacaklar			
İlişkili Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	4-8	55.594.526	--
Diğer Alacaklar	8	5.469.238	578.782
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	4-16	--	13.650
Diğer Peşin Ödenmiş Giderler	16	2.220.434	5.176.761
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		1.634.370	1.171.395
Diğer Dönen Varlıklar	17	14.150.704	3.922.046
Toplam Dönen Varlıklar		544.111.513	253.993.713
Duran Varlıklar			
Stoklar	12	56.897.916	56.897.916
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	9	124.524.585	72.619.858
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	4.813.634.171	3.022.496.457
Maddi Duran Varlıklar			
Tesis, Makine ve Cihazlar	11	75.968.114	71.996.016
Mobilya ve Demirbaşlar	11	6.511.310	1.246.961
Peşin Ödenmiş Giderler	16	24.067.873	307.385
Toplam Duran Varlıklar		5.101.603.969	3.225.564.593
TOPLAM VARLIKLAR		5.645.715.482	3.479.558.306

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	155.870.675	68.066.138
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları			
Banka Kredileri	6	604.785.007	437.482.804
Finansal kiralama	6	25.321.082	44.844.087
Ticari Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	4-7	1.523.621	36.187.044
Diğer Borçlar	7	8.288.676	3.749.061
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	201.631	81.246
Diğer Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	4-8	13.475.432	6.342.777
Diğer Borçlar	8	8.907.347	7.775.452
Ertelenmiş Gelirler	16	488.604	1.165.949
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	8.675.171	4.355.225
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		827.537.246	610.049.783
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	843.468.718	731.241.021
Finansal kiralama	6	23.799.080	30.444.303
Diğer Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	4-8	2.790.371	--
Diğer Borçlar	8	2.703.792	--
Ertelenmiş Gelirler	16	226.502	13.250
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	312.587	102.912
Uzun Vadeli Karşılıklar		336.892	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		873.637.942	761.801.486
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	500.000.000	246.000.001
Hisse Senedi İhraç Primleri	18	331.244	--
Geri Alınmış Paylar	18	(3.052.439)	(1.047.230)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(1.270.005)	(1.270.005)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	18	89.752.887	89.752.887
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	9	42.533.800	--
- Diğer Kazanç/Kayıplar	18	(98.544)	(47.348)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	9.568.612	7.563.403
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	18	1.764.485.277	1.356.328.855
Dönem Net Karı / (Zararı)	25	1.542.289.462	410.426.474
Toplam Özkaynaklar		3.944.540.294	2.107.707.037
TOPLAM KAYNAKLAR		5.645.715.482	3.479.558.306

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2021 VE 01.01.-31.12.2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısım	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2020
Hasılat	19	314.350.777	261.280.649
Satışların Maliyeti (-)	19	(40.618.634)	(29.456.568)
Brüt Kar / (Zarar)		273.732.143	231.824.081
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(5.119.972)	(2.535.118)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	20.935.750	3.876.388
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(11.120.106)	(7.886.592)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		278.427.815	225.278.759
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	1.564.760.310	456.525.454
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	9	9.370.927	299.367
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		1.852.559.052	682.103.580
Finansman Gelirleri	24	104.337.432	33.267.196
Finansman Giderleri (-)	24	(414.607.022)	(304.944.302)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		1.542.289.462	410.426.474
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		--	--
Dönem Net Karı / (Zararı)		1.542.289.462	410.426.474
Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	3,0846	1,6684
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	3,0846	1,6684
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden			
Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	9	42.533.800	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	(51.196)	15.266
DİĞER KAPSAMLI GELİR		42.482.604	15.266
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.584.772.066	410.441.740

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2021 VE 01.01.-31.12.2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	- Öz kaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Diğer Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karlari / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
31 Aralık 2019 bakiyesi	29	246.000.001	--	(1.047.230)	--	89.752.887	--	(62.614)	7.563.403	807.622.004	548.706.851	1.698.535.302
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	548.706.851	(548.706.851)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	--	15.266	--	--	--	15.266
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren		--	--	--	(1.270.005)	--	--	--	--	--	--	(1.270.005)
Birleşmelerin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	--	--	410.426.474	410.426.474
31 Aralık 2020 bakiyesi	29	246.000.001	--	(1.047.230)	(1.270.005)	89.752.887	--	(47.348)	7.563.403	1.356.328.855	410.426.474	2.107.707.037
31 Aralık 2020 bakiyesi	18	246.000.001	--	(1.047.230)	(1.270.005)	89.752.887	--	(47.348)	7.563.403	1.356.328.855	410.426.474	2.107.707.037
Hisse senedi ihraç primleri		--	331.244	--	--	--	--	--	--	--	--	331.244
Sermaye artırım		253.999.999	--	--	--	--	--	--	--	--	--	253.999.999
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	410.426.474	(410.426.474)	--
Geri alınan paylar		--	--	(2.005.209)	--	--	--	--	--	--	--	(2.005.209)
Geri alınan paylar için yedek ayrılması		--	--	--	--	--	--	--	2.005.209	(2.005.209)	--	--
7256 sayılı yapılandırma kanunun geçmiş yıl etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	(264.843)	--	(264.843)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	--	(51.196)	--	--	--	(51.196)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	42.533.800	--	--	--	1.542.289.462	1.584.823.262
31 Aralık 2021 bakiyesi	18	500.000.000	331.244	(3.052.439)	(1.270.005)	89.752.887	42.533.800	(98.544)	9.568.612	1.764.485.277	1.542.289.462	3.944.540.294

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2021 VE 01.01.-31.12.2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		18.740.693	121.897.146
Dönem karı/zararı	25	1.542.289.462	410.426.474
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.419.423.116)	(302.881.737)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	10.178.495	7.441.245
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	51.055
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı	15	158.479	23.822
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7	586.826	--
- Dava Gider Karşılığı	13	4.319.946	2.101.870
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Gideri	7	287.126	6.868
- Faiz Geliri	7	(94.765)	(2.602.093)
Finansal Borçlara Ait Gerçekleşmemiş Kambiyo Karları / (Zararları)	21 -23	139.208.886	146.916.624
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(1.564.432.346)	(456.521.761)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	9	(9.370.927)	(299.367)
- Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	18	(264.836)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(104.125.653)	14.903.542
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	(14.077.892)	(5.490.420)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(5.094.917)	(3.722.636)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(55.594.526)	343.982
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(4.890.456)	(167.550)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	16	2.969.977	2.111.091
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	(34.663.423)	34.452.099
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	4.252.489	(1.443.635)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	9.923.026	(4.531.889)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	3.835.687	(2.068.123)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	120.385	5.712
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	16	(677.345)	(663.043)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	17	(10.228.658)	(3.922.046)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		18.740.693	122.448.279
Vergi Ödemeleri/İadeleri		--	(551.133)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(269.966.100)	(47.609.073)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(226.705.368)	(26.458.635)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	--	13.284.762
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	9.915.773	95.292
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(53.176.505)	(34.530.492)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		454.455.821	105.431.441
- Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		253.999.999	--
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	718.500.000	1.180.227.092
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(518.044.178)	(1.074.795.651)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		203.230.414	179.719.514
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		222.856.883	43.137.369
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		426.087.297	222.856.883

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

31 Aralık 2021 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 38,53 (31 Aralık 2020: % 38,06) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 9’dur. (31 Aralık 2020: 7 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2021	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2020	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	307.352.918	61,47%	152.381.690	61,94%
Halka Açık Kısım*	192.647.058	38,53%	93.618.300	38,06%
Diğer	24	0,00%	11	0,00%
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00%	246.000.001	100,00%

* Halka açık olan payların %7,70’i Egemen Döven’e aittir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

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

2.2) TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 07.02.2022 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.3) Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması

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

2.4) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.6) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 544.111.513 TL (31 Aralık 2020: 253.993.713 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 827.537.246 TL (31 Aralık 2020: 712.728.848 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 283.425.733 TL (31 Aralık 2020: 356.056.070 TL) aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte, Şirket yönetimi 04.05.2021 tarihi itibarıyla almış olduğu Yönetim Kurulu Kararı ile mevcut sermayesini tamamı nakit olmak üzere 246.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.7) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

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

01.01.-31.12.2020 dönemi itibarıyla "Esas Faaliyetlerde Diğer Gelirler" hesabı altında muhasebeleştirilen 3.694 TL tutarındaki sabit kıymet satış karı "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

01.01.-31.12.2020 dönemi itibarıyla "Esas Faaliyetlerde Diğer Giderler" hesabı altında muhasebeleştirilen 456.521.760 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.8) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Hasılat; TFRS 15, “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

İlişkili kuruluşlar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır (Dipnot 5).

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ticari borçlar

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

Stoklar

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

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2’ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır (Dipnot 12).

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

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

	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31.12.2021	31.12.2020
Arı Lojistik	50,00	50,00
Reysaş Turizm	100,00	100,00
Rey Otel	100,00	100,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

Makine ve teçhizat

Demirbaşlar

Faydalı Ömür

5-20 yıl

5-10 yıl

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiracı olarak Şirket

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

Finansal Borçlar

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

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2021

Döviz alış

ABD \$	13,3290
AVRO	15,0867

Döviz satış

ABD \$	13,3530
AVRO	15,1139

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

Geri alınmış paylar

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

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	399.590	371.700
Rey Otel Turizm İşl. Ve Tic. Ltd. Şti	--	223.400
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	--	5.696.423
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	19.942.836	--
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	--	(26.989)
	20.342.426	6.264.534

İlişkili Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	55.594.526	--
	55.594.526	--

Şirket’in İlişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL’de %13,48 (31 Aralık 2020: %13,53) oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2021	31.12.2020
Personel avansları	--	13.650
	--	13.650

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	--	33.721.844
Reysaş Taşıt Muayene İst. İşletim A.Ş.	--	2.421.360
Egemence İnşaat A.Ş.	1.523.621	--
Diğer	--	323.281
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	--	(279.441)
	1.523.621	36.187.044

İlişkili Kuruluşlara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	12.080.247	6.342.777
Diğer	1.395.185	--
	13.475.432	6.342.777

(*) 31.12.2021 tarihi itibarıyla diğer borçlar Şirket’in Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan ticari ilişkisinin yapısından kaynaklanmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

İlişkili Kuruluşlara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Persco Personel Tedarik Yönetim Ve Danışmanlık Ltd Şti	1.558.219	--
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşl.A.Ş.	655.267	--
Diğer	576.885	--
	2.790.371	--

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

	Sabit kıymet	Diğer	Mal/Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	--	--	205.615	--	83.148.917	83.354.532
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.753.578	1.755.912	8.079.645	6.394.734	8.289.998	26.273.867
Diğer	15.282	97.114	80.712	38.336	268.993	500.437
Genel Toplam	1.768.860	1.853.026	8.365.972	6.433.070	91.707.908	110.128.836

01.01.-31.12.2021 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Hizmet	Toplam
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	6.093.666	191.217	--	6.284.883
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	2.614.835	69.421	44.047	2.728.303
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	31.305.555	3.739.826	383.947	35.429.328
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	3.401.612	--	--	3.401.612
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	1.018.080	19.469	--	1.037.549
Diğer	380.650	172.230	43.375	596.255
Genel Toplam	44.814.398	4.192.163	471.369	49.477.930

01.01.-31.12.2020 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Bakım Onarım Giderleri	Gayrimenkul Alımları	Faiz (Adat) Gideri	Demirbaş Alımı	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	--	999.951	6.032.243	267.451	2.648.720	9.948.365
Remkar Taşımacılık ve Danış. Ltd. Şti	2.691.641	9.605.085	--	522.654	228.517	13.047.897
Diğer	--	587.397	50.107	--	234.904	872.408
Toplam	2.691.641	11.192.433	6.082.350	790.105	3.112.141	23.868.670

01.01.-31.12.2020 hesap dönemi içerisinde ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira-Depo hizmeti	Faiz (Adat) Geliri	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.825.239		2.825.239
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	5.427.206		5.427.206
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd. Şti.	786.313		786.313
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	27.617	1.298.866	1.326.483
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	39.946.428		39.946.428
Reysaş Antrepo İşletmeleri A.Ş.	5.538.832	400.971	5.939.803
Diğer	270.374		270.374
Toplam	54.822.009	1.699.837	56.521.846

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 82.036 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2020: 66.632 TL)

DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2021	31.12.2020
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	1.277.364	306.074
- Yabancı Para	68.608.043	10.371.378
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	133.363.788	70.208.463
- Yabancı Para	222.838.102	141.970.968
	426.087.297	222.856.883

(*) Vadeli mevduatların dökümü aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2020	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	24 gün	16,92-18,25%	--	70.208.463
ABD\$	35 gün	3,56%	3.259.659	23.927.528
AVRO	14 gün	0,25-2,53%	13.104.435	118.043.440
Toplam				212.179.431

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR

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

Kısa vadeli finansal borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli banka kredileri	155.870.675	68.066.138
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	604.785.007	437.482.804
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	25.321.082	44.844.087
	785.976.764	550.393.029

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli finansal borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Uzun vadeli banka kredileri	843.468.718	731.241.021
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	23.799.080	30.444.303
	867.267.798	761.685.324

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli banka kredileri	31.12.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	545.350.225	309.261.263
ABD\$ Banka kredileri	8.329.576 111.224.831	7.892.674 57.936.177
AVRO Banka kredileri	6.886.418 104.080.626	15.358.907 138.351.502
	760.655.682	505.548.942

Uzun vadeli banka kredileri	31.12.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	607.196.784	511.526.779
ABD\$ Banka kredileri	4.783.156 63.869.484	9.057.443 66.486.161
AVRO Banka kredileri	11.406.880 172.402.450	17.010.411 153.228.081
	843.468.718	731.241.021

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	312.167.800	161.583.798
4-12 ay içerisinde ödenecekler	448.487.882	343.965.144
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	819.128.922	726.465.460
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	24.339.796	4.775.561
	1.604.124.400	1.236.789.963

Kısa vadeli finansal kiralama borçları	31.12.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	699.215	23.511.446
AVRO Banka kredileri	1.629.088 24.621.867	2.368.215 21.332.641
	25.321.082	44.844.087

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Uzun vadeli finansal kiralama borçları	31.12.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	--	2.583.540
AVRO Banka kredileri	1.574.649 23.799.080	2.368.215 27.860.763
	23.799.080	30.444.303

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	6.763.574	11.748.918
4-12 ay içerisinde ödenecekler	18.557.508	33.095.169
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	23.799.080	30.444.303
	49.120.162	75.288.390

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

	31.12.2021	31.12.2020
TL Banka kredileri	% 7,84 - % 24,73	% 7,84 - % 23,75
ABD\$ Banka kredileri	% 8,10 - % 10,94	% 1,61 - % 7,81
AVRO Banka kredileri	% 4,38 - % 5,48	% 6,63 - % 8,40

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Cari Oran	66%	42%
Hazır Değerler Oranı	54%	40%
Finansal Kaldıraç Oranı	30%	39%
Finansman Oranı	43%	65%

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar		
-Grup dışı ticari alacaklar	15.340.449	11.468.628
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 4)	20.342.426	6.291.523
Alacak senetleri	3.559.195	2.672.455
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(287.126)	(158.410)
Şüpheli ticari alacaklar	7.690.958	7.250.474
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(7.690.958)	(7.250.474)
	38.954.944	20.274.196

Şirket sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
01 Ocak	7.250.474	6.767.642
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22)	987.665	862.442
Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 22)	(547.181)	(379.610)
Dönem sonu	7.690.958	7.250.474

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Ticari borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	5.973.655	3.567.633
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 4)	1.523.621	36.466.486
Borç senetleri	2.409.786	207.244
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(94.765)	(305.257)
	9.812.297	39.936.105

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	1.871.579	149.616
İlişkili kuruluşlardan diğer alacaklar (Dipnot 4)	55.594.526	--
Şüpheli diğer alacaklar	1.953.740	1.953.740
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.953.740)	(1.953.740)
Diğer (*)	3.597.659	429.166
	61.063.764	578.782

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) Şirket’in 31.12.2021 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklarının 1.154.048 TL’si sigorta hasar alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	3.273.164	3.210.708
Ödenecek vergi ve fonlar	4.139.901	4.445.258
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 4)	13.475.432	6.342.777
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	1.493.204	119.486
Diğer	1.078	--
	22.382.779	14.118.229

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 4)	2.790.371	--
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	2.703.792	--
	5.494.163	--

(*) 31.12.2021 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	76.978.147	50,00	29.678.583	50,00
Reysaş Turizm (**)	47.546.438	100,00	42.941.275	100,00
	124.524.585		72.619.858	

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(**) 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.

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

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

	31.12.2021	30.09.2020
1 Ocak Bakiyesi	72.619.858	73.590.494
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	9.370.927	1.860.821
İştirakin maddi duran varlık değerlemesinden pay	42.533.800	--
Toplam	124.524.585	75.451.315

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

31 Aralık 2021					
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	193.960.809	(40.004.514)	153.956.294	10.179.684	9.531.529
Reysaş Turizm	61.429.905	(4.528.304)	56.901.601	2.292.500	13.960.325
Rey Otel	5.528.388	(14.883.551)	(9.355.163)	17.606.021	(3.994.919)

31 Aralık 2020					
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	71.358.225	(12.001.060)	59.357.165	8.696.345	6.470.823
Reysaş Turizm	53.764.314	(5.542.541)	48.221.773	2.400.000	1.634.615
Rey Otel	3.291.844	(8.572.341)	(5.280.497)	8.669.689	(4.570.658)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	31.12.2021 Tutarı	31.12.2020 Tutarı
Arı Lojistik		
Toplam Varlıkları	193.960.809	71.358.225
Toplam Yükümlülükleri	(40.004.514)	(12.001.060)
Net Varlıkları	153.956.295	59.357.165
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	76.978.147	29.678.583

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibariyle Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
1 Ocak Bakiyesi	29.678.583	26.443.171
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	4.765.764	3.235.412
İştirakin maddi duran varlık değerlemesinden pay	42.533.800	--
Toplam	76.978.147	29.678.583

	31.12.2021 Tutarı	31.12.2020 Tutarı
Reysaş Turizm		
Toplam Varlıkları	61.429.905	53.764.314
Toplam Yükümlülükleri	(4.528.304)	(5.542.541)
Net Varlıkları	56.901.601	48.221.773

Rey Otel		
Toplam Varlıkları	5.528.388	3.291.844
Toplam Yükümlülükleri	(14.883.551)	(8.572.341)
Net Varlıkları	(9.355.163)	(5.280.497)
GYO'nun Reysaş Turizmdeki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%100)	47.546.438	42.941.276

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Reysaş Turizm'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
1 Ocak Bakiyesi	42.941.275	47.147.326
Reysaş Turizm'in Dönem Kar / (Zararından) Pay	8.679.829	1.634.611
Rey Otel'in Dönem Kar / (Zararından) Pay	(4.074.666)	(4.570.659)
Dönem için alınan iştirak hissesi	--	(560.167)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesinden zarar	--	(709.836)
Toplam	47.546.438	42.941.275

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31.12.2021	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.732.910.000	2.924.425.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	80.724.171	98.071.457
Toplam	4.813.634.171	3.022.496.457

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanlı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler Pazar Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.294.888.553 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.089.847.194 TL).

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2021 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	31.12.2021
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	40.000.000	--	10.000.000	50.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	16.000.000	--	3.000.000	19.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	3.200.000	--	1.050.000	4.250.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	3.640.000	--	1.110.000	4.750.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	15.000.000	--	5.000.000	20.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	6.100.000	--	2.900.000	9.000.000
Düzce	Merkez	Darıcı	7.250.000	--	2.000.000	9.250.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	5.350.000	--	2.450.000	7.800.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	4.500.000	--	1.250.000	5.750.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	12.000.000	--	3.000.000	15.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	19.000.000	--	8.000.000	27.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	11.000.000	75.983.370	12.016.630	99.000.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.400.000	--	440.000	1.840.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	4.250.000	--	1.050.000	5.300.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	--	15.224.631	775.369	16.000.000
Ankara	Sincan	Yeni cımışit	--	12.750.000	3.750.000	16.500.000
Toplam			148.690.000	103.958.001	57.791.999	310.440.000

31 Aralık 2020 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

(*) 30.12.2020 tarih ve 608 numaralı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Mahallesi 379 Ada 7 Parsel üzerinde bulunan 9.364,62 m2'lik ortak mülkiyetli arsa 9.488.566 TL bedel ile peşin olarak satın alınmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2020	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2021
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	27.000.000	--	--	9.700.000	36.700.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	25.100.000	--	--	20.940.000	46.040.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	21.000.000	18.747	--	12.011.253	33.030.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	8.950.000	--	--	5.265.000	14.215.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	5.900.000	--	--	2.700.000	8.600.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	11.250.000	--	--	6.500.000	17.750.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	86.600.000	--	--	38.400.000	125.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	160.000.000	--	--	72.000.000	232.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	28.050.000	--	--	12.250.000	40.300.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	40.000.000	--	--	26.000.000	66.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	77.075.000	--	--	47.790.000	124.865.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	213.000.000	1.931.167	--	125.068.833	340.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	36.850.000	--	--	14.150.000	51.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	90.320.000	1.572.029	--	36.107.971	128.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	16.000.000	--	--	8.250.000	24.250.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	6.250.000	326.593	--	1.738.407	8.315.000
Samsun	Terme	Söğütlü	7.250.000	--	--	2.825.000	10.075.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	7.100.000	--	--	3.900.000	11.000.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	24.000.000	--	--	14.000.000	38.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	11.630.000	--	--	6.370.000	18.000.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	6.500.000	44.000	--	2.706.000	9.250.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	16.000.000	--	--	6.410.000	22.410.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	201.300.000	118.857	--	98.581.143	300.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	32.880.000	--	--	10.620.000	43.500.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	16.000.000	--	--	6.050.000	22.050.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	23.000.000	207.838	--	15.792.162	39.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	16.400.000	--	--	7.290.000	23.690.000
Bolu	Merkez	Saraycık	27.750.000	15.671	--	9.734.329	37.500.000
Sakarya	Arfiye	Yukarıkirezce-3	19.000.000	52.400	--	8.447.600	27.500.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	103.000.000	196.348	--	56.803.652	160.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	22.500.000	--	--	7.000.000	29.500.000
İzmir	Menderes	Görece-3	31.760.000	--	--	13.240.000	45.000.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	17.500.000	--	--	5.500.000	23.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	25.000.000	21.886	--	19.478.114	44.500.000
Adana	Sarıçam	Suluca	21.000.000	158.990	--	19.841.010	41.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	170.000.000	--	--	80.000.000	250.000.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskişehir	101.000.000	--	--	65.000.000	166.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	19.000.000	--	--	25.000.000	44.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	164.500.000	--	--	75.500.000	240.000.000
İzmir	Menderes	Görece-4	70.950.000	--	--	29.550.000	100.500.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	181.000.000	4.450	--	112.995.550	294.000.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	400.000.000	600.340	--	199.399.660	600.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	95.000.000	95.455	--	52.404.545	147.500.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	47.000.000	64.000	--	37.936.000	85.000.000
İzmir	Menderes	Görece	27.000.000	413.173	--	11.586.827	39.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	8.100.000	--	--	1.200.000	9.300.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	3.785.000	--	--	1.015.000	4.800.000
Bartın	Merkez	Balamba	3.370.000	--	--	430.000	3.800.000
Kastamonu	Tosya	Dilkürah	1.060.000	--	--	170.000	1.230.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.055.000	--	--	245.000	1.300.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	--	--	79.940.000	38.060.000	118.000.000
Adana	Sarıçam	151 ada 1-9-11 parsel	--	20.307.737	47.264.972	9.427.291	77.000.000
Toplam			2.775.735.000	26.149.681	127.204.972	1.493.380.347	4.422.470.000
Toplam Arsa ve Binalar			2.924.425.000	130.107.682	127.204.972	1.551.172.346	4.732.910.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Mevki	01.01.2020	Giriş	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2020
Adana Seyhan Sarıhamzalı	22.602.000	-	-	4.398.000	27.000.000
Adana Yüreğir Dağcı	22.000.000	60.000	-	3.040.000	25.100.000
Ankara Kazan Orhaniye	17.845.000	634.396	-	2.520.604	21.000.000
Eskişehir Odunpazarı OSB	7.035.000	-	-	1.915.000	8.950.000
Giresun Tirebolu İstiklal	4.760.000	-	-	1.140.000	5.900.000
Giresun Bulancak Pazarsuyu	9.796.000	-	-	1.454.000	11.250.000
İstanbul Tuzla Orhanlı-2	74.010.000	-	-	12.590.000	86.600.000
İstanbul Tuzla Orhanlı-4	134.093.000	35.637	-	25.871.363	160.000.000
İstanbul Arnavutköy Ömerli	25.064.000	-	-	2.986.000	28.050.000
İzmir Torbalı Torbalı	26.550.000	168.616	-	13.281.384	40.000.000
Kocaeli Çayırova Akse-2	60.620.000	64.023	-	16.390.977	77.075.000
Kocaeli Çayırova Akse-1+7+10	170.610.000	105.702	-	42.284.298	213.000.000
Kocaeli Çayırova Akse-5	14.400.000	-	-	22.450.000	36.850.000
Kocaeli Çayırova Akse-3	79.000.000	407.249	-	10.912.751	90.320.000
Ordu Ünye Yüceler	13.661.000	-	-	2.339.000	16.000.000
Sakarya Arifiye Yukarıkirezce-2	5.155.000	-	-	1.095.000	6.250.000
Samsun Terme Söğütü	6.004.000	-	-	1.246.000	7.250.000
Samsun Çarşamba Epçeli	5.985.000	-	-	1.115.000	7.100.000
Samsun Çarşamba Dikbiyık	16.043.000	-	-	7.957.000	24.000.000
Düzce Merkez Arapçiftliği	7.325.000	8.654.031	-	(4.349.031)	11.630.000
Düzce Akçakoca Çiçekpınar	5.108.000	-	-	1.392.000	6.500.000
Kocaeli Kartepe Uzuntarla-3	12.650.000	-	-	3.350.000	16.000.000
Kocaeli Çayırova Akse-9	169.000.000	265.318	-	32.034.682	201.300.000
Kocaeli Çayırova Akse-6	28.280.000	240.885	-	4.359.115	32.880.000
Antalya Kepez Sütçüler	12.756.000	-	-	3.244.000	16.000.000
İstanbul Üsküdar Bulgurlu-2	19.056.000	-	-	3.944.000	23.000.000
Kocaeli Çayırova Akse-8	96.200.000	-	-	(79.800.000)	16.400.000
Bolu Merkez Saraycık	21.137.000	-	-	6.613.000	27.750.000
Sakarya Arifiye Yukarıkirezce-3	15.748.000	184.253	-	3.067.747	19.000.000
Antalya Serik Çandır-1,Çandır-2	91.000.000	-	-	12.000.000	103.000.000
Sakarya Arifiye Hanlıköy	17.353.000	407.555	-	4.739.445	22.500.000
İzmir Menderes Görece-3	24.966.000	335.160	-	6.458.840	31.760.000
Antalya Kumluca Sarıkaya	13.233.000	-	-	4.267.000	17.500.000
Ankara Kahramankazan Saray	21.339.000	-	-	3.661.000	25.000.000
Adana Sarıçam Suluca	18.388.000	-	-	2.612.000	21.000.000
İstanbul Tuzla Orhanlı-5	146.162.000	29.590	-	23.808.410	170.000.000
Eskişehir Tepebaşı Eskibağlar	85.000.000	-	-	16.000.000	101.000.000
İstanbul Üsküdar Bulgurlu-1	16.000.000	-	-	3.000.000	19.000.000
Kocaeli Çayırova Akse-11	137.275.000	-	-	27.225.000	164.500.000
İzmir Menderes Görece-4	57.245.000	171.025	-	13.533.975	70.950.000
İstanbul Esenyurt Esenyurt	154.281.000	-	-	26.719.000	181.000.000
İstanbul Tuzla Tepeören	319.116.000	297.054	-	80.586.946	400.000.000
Kocaeli Çayırova Akse-12	80.000.000	185.210	-	14.814.790	95.000.000
Adana Sarıçam Suluca-2	39.000.000	-	-	8.000.000	47.000.000
İzmir Menderes Görece	-	-	22.202.736	4.797.264	27.000.000
Kastamonu Merkez Kuzeykent	5.159.000	-	-	2.941.000	8.100.000
Karabük Merkez Çerçiler	2.034.000	-	-	1.751.000	3.785.000
Bartın Merkez Balamba	1.920.000	-	-	1.450.000	3.370.000
Kastamonu Tosya Dilküşah	496.000	-	-	564.000	1.060.000
Eskişehir Sivrihisar Kurşunlu	742.000	-	-	313.000	1.055.000
Toplam Binalar	2.333.202.000	12.245.704	22.202.736	408.084.560	2.775.735.000
Toplam Arsa ve Binalar	2.461.557.000				2.924.425.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

(*) Kocaeli İli Çayirova İlçesi Şekerpınar Mahallesi 420 Ada 33 Parsel'deki 14.703,44 m2'lik arsa üzerine inşa edilen 19.349 m2'lik lojistik deponun Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 5 Ocak 2021 tarihinde alınarak yatırım tamamlanmıştır.

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

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

31 Aralık 2020 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Mevki			31.12.2019	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2020
İzmir	Menderes	Görece	21.918.000	284.736	-	(22.202.736)	-	-
Kocaeli	Çayirova	Akse-15(*)	41.345.000	3.584.087	-	-	35.010.913	79.940.000
Kocaeli	Çayirova	Akse 13	14.142.000	8.080	-	-	2.849.920	17.000.000
Diğer	-	-	13.838.823	577.396	(13.284.762)	-	-	1.131.457
			91.243.823	4.454.299	(13.284.762)	(22.202.736)	37.860.833	98.071.457

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Şirket, yatırım amaçlı binalarını kiraya vererek 297.152.058 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 236.898.985 TL) (Dipnot 19).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	Girişler	Çıkışlar (-)	31.12.2021
Tesis, makine ve cihazlar	35.034.535	23.312.545	(10.023.312)	48.323.768
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	56.883.524	--	--	56.883.524
Demirbaşlar	1.835.534	6.018.169	--	7.853.703
Maliyet Değeri	93.753.593	29.330.714	(10.023.312)	113.060.995
Tesis, makine ve cihazlar	8.506.480	3.412.568	(107.539)	11.811.509
Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama	11.415.562	6.012.107	--	17.427.669
Demirbaşlar	588.574	753.819	--	1.342.393
Birikmiş Amortismanlar (-)	20.510.616	10.178.494	(107.539)	30.581.571
Net Defter Değeri	73.242.977			82.479.424

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

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

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Satışların maliyeti	10.178.494	7.441.245
	10.178.494	7.441.245

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – STOKLAR

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

	31.12.2021	31.12.2020
Arsa stokları	56.897.916	56.897.916
	56.897.916	56.897.916

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m² ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m² konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2021 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %52 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

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

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

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

Söz konusu konut imarlı arsaların değerleme raporları 2021 yılında Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 31 Aralık 2021 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 150.760.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 135.000.000 TL).

DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar:

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

	31.12.2021	31.12.2020
Dava gider karşılıkları (*)	8.675.171	4.355.225
	8.675.171	4.355.225

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam taraf olduğu dava sayısı 52 adettir. Şirket aleyhine açılmış 31 adet davanın 27 adedi için karşılık ayrılmış olup toplam dava karşılığı 8.675.171 TL (31 Aralık 2020: 4.355.225 TL)'dir. Şirket lehine açılmış dava 30 adet olup söz konusu davaların tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER**a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:**

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehın ve İpotekler (TRİ)	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.778.423.553	2.388.249.122
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	2.778.423.553	2.388.249.122
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

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

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2020
İpotek	TL		1.677.820.000
İpotek	ABD\$	72.100.000	529.250.050
İpotek	AVRO	20.000.000	180.158.000
Teminat mektubu	TL		1.021.072
Toplam			2.388.249.122

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:**

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

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31.12.2020
Teminat mektubu	TL		2.329.000
Teminat mektubu	ABD\$	219.220	1.609.184
Teminat senedi	TL		9.196.823
Teminat senedi	ABD\$	147.040	1.079.347
Teminat senedi	AVRO	22.000	198.174
Toplam			14.412.528

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

	31.12.2021	31.12.2020
Personele borçlar	85.443	40.929
Ödenecek SGK prim borçları	36.191	11.593
Personel vergi kesintileri	23.553	9.837
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	56.444	18.887
	201.631	81.246

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 8.284 TL/yıl ve 7.117 TL/yıl)’dır.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
İskonto oranı	%24,00	%13,72
Beklenen ücret / limit artışları	%19,00	%10,04
İskonto oranı	%4,20	%3,34

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan tam 10.848,59 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Dönem başı	102.912	102.857
Cari dönem hizmet maliyeti	155.037	12.704
Faiz maliyeti	3.442	2.617
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	51.196	(15.266)
Dönem sonu	312.587	102.912

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Satışların maliyeti	158.479	--
	158.479	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	31.12.2021	31.12.2020
Stok alımı için verilen sipariş avansları	--	2.278.333
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Dipnot 4)	--	13.650
Gelecek aylara ait giderler	2.220.434	2.898.428
	2.220.434	5.190.411

Uzun vade	31.12.2021	31.12.2020
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	23.883.370	37.580
Gelecek yıllara ait giderler	184.503	269.805
	24.067.873	307.385

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	488.604	154.304
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	--	1.011.645
	488.604	1.165.949

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2021	31.12.2020
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	226.502	13.250
	226.502	13.250

DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	14.150.704	3.922.046
	14.150.704	3.922.046

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	307.352.918	61,47	152.381.690	61,94
Diğer	24	0,00	11	0,00
Halka açık kısım	192.647.058	38,53	93.618.300	38,06
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	246.000.001	100,00

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

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

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

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

Paylara ilişkin primler

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

	31.12.2021	31.12.2020
Hisse senedi ihraç primleri	331.244	--
	331.244	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Geri alınmış paylar

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2021	31.12.2020
Yeniden değerlendirme artışı/(azalışları)	89.752.887	89.752.887
	89.752.887	89.752.887

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

	31.12.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(98.544)	(47.348)
	(98.544)	(47.348)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	31.12.2021	31.12.2020
Olağanüstü yedekler	3.406.890	3.406.890
Geçmiş yıl kar / (zararları)	1.761.078.387	1.352.921.965
	1.764.485.277	1.356.328.855

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri (*)	3.052.439	1.047.230
	9.568.612	7.563.403

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Satışlar		
Kiralama gelirleri	297.152.058	236.898.985
Diğer gelirler	19.299.625	26.950.429
Satıştan iadeler	(2.100.906)	(2.568.765)
Net Satışlar	314.350.777	261.280.649
Maliyet		
Sigorta giderleri	(2.421.130)	(2.528.116)
Amortisman ve itfa giderleri	(10.178.494)	(7.441.245)
Bakım onarım giderleri	(5.830.515)	(3.678.195)
Elektrik giderleri	(14.045.859)	(9.904.243)
Vergi ve harçlar	(4.247.019)	(4.103.023)
Expertiz giderleri	(609.708)	(452.254)
Diğer	(3.285.909)	(1.349.492)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(40.618.634)	(29.456.568)
Brüt Kar	273.732.143	231.824.081

DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	1.716.284	823.839
Danışmanlık ve denetim giderleri	570.066	71.571
Elektrik ve su giderleri	292.860	547.477
Vergi ve harçlar	906.305	477.943
SPK kayıt giderleri	25.177	20.177
Sigorta giderleri	1.260.643	475.027
Diğer	348.637	119.084
	5.119.972	2.535.118

DİPNOT 21 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	75.000	45.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler (*)	48.000	50.000
	123.000	95.000

(*) İlgili hizmetler kdv hariç olarak gösterilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 22 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları (Dipnot 7)	547.181	379.610
Fatura edilecek gelirler	--	206.511
Ertelenmiş finansman gelirleri	253.175	456.799
Kambiyo karları (*)	17.503.352	1.643.400
Sigorta hasar gelirleri	2.220.054	--
Diğer	411.988	1.190.068
	20.935.750	3.876.388

(*) 01.01.-31.12.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo karlarının tutarı 8.196.588 TL’dir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları (Dipnot 7)	(987.665)	(862.442)
Dava gider karşılığı	(4.319.946)	(3.569.328)
Fatura edilecek giderler	--	(11.755)
Ertelenmiş finansman giderleri	(592.383)	(282.013)
Kambiyo zararları (**)	(3.300.871)	(329.025)
Bağış ve yardımlar	(175.000)	--
Sat geri kirala dönem gideri	(1.413.715)	(1.143.910)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(229.866)	(1.490.720)
Diğer	(100.660)	(197.399)
	(11.120.106)	(7.886.592)

(**) 01.01.-31.12.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo zararlarının tutarı 3.160.207 TL’dir.

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Sabit kıymet satış geliri	327.964	3.694
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı (***)	1.564.432.346	456.521.760
	1.564.760.310	456.525.454

(***) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerine ait detay Dipnot 10’da gösterilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Faiz Gelirleri	32.449.983	11.095.507
Kambiyo karları (*)	71.887.449	22.171.689
	104.337.432	33.267.196

(*) 01.01.-31.12.2021 döneminde gerçekleşmemiş kambiyo karlarının tutarı 71.887.445 TL'dir.

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Banka komisyonları	(3.681)	(1.530)
Faiz giderleri	(189.701.961)	(132.614.318)
Kambiyo zararları (**)	(224.440.846)	(172.328.454)
Diğer	(460.534)	--
	(414.607.022)	(304.944.302)

(**) 01.01.-31.12.2021 dönemi itibarıyla gerçekleşmemiş kambiyo zararlarının toplamı 224.439.460 TL'dir.

DİPNOT 25 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	1.542.289.462	410.426.474
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	246.000.001
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	3,0846	1,6684

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Sermaye Risk Yönetimi**

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2021 yılında Şirketin stratejisi, 2019'dan beri değişmemekte olup, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Finansal Borçlar	1.653.244.562	1.312.078.353
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(426.087.297)	(222.856.883)
Net Borç	1.227.157.265	1.089.221.470
Toplam Özkaynak	3.944.540.294	2.107.707.037
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%31	%52

Önemli Muhasebe Politikaları1

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

Kredi riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	20.342.426	18.612.518	55.594.526	5.469.238	426.087.297	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.342.426	18.612.518	55.594.526	5.469.238	426.087.297	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	14.703.504	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.690.958	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.690.958)	--	(1.953.740)	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2020						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	6.264.534	14.009.662	--	578.782	222.856.883	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.264.534	14.009.662	--	578.782	222.856.883	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	14.412.528	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.250.474	--	1.953.740	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.250.474)	--	(1.953.740)	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Likidite riski

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

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	1.604.124.400	1.949.559.742	315.322.535	478.709.345	1.132.003.206	23.524.656	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	49.120.162	49.120.162	6.763.574	18.557.508	23.799.080	--	--

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	9.812.297	9.907.062	--	9.907.062	--	--	--
Diğer borçlar	25.182.743	25.182.743	4.139.901	18.244.998	2.796.766	--	1.078

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	1.236.789.963	1.512.870.139	163.193.767	369.691.785	971.056.591	8.927.996	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	75.288.390	81.994.208	11.916.142	35.168.367	34.909.584	115	--

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	46.278.882	46.278.882	46.278.882	--	--	--	--
Diğer borçlar	7.775.452	7.775.452	4.445.258	3.330.194	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31.12.2021	31.12.2020
Döviz cinsinden varlıklar	291.565.867	152.734.810
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(502.506.478)	(467.107.694)
Net kısa pozisyon	(210.940.611)	(314.372.884)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2021		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	119.722	2.527	5.703
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	291.446.145	11.766.920	8.922.088
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	291.565.867	11.769.447	8.927.791
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	291.565.867	11.769.447	8.927.791
10. Ticari Borçlar	2.508.130	148.027	35.168
11. Finansal Yükümlülükler	239.927.334	8.329.576	8.515.506
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	242.435.464	8.477.603	8.550.674
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	260.071.014	4.783.156	12.981.529
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	260.071.014	4.783.156	12.981.529
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	502.506.478	13.260.759	21.532.203
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden	--	--	--
Türev Araçların Net Varlık /	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı	--	--	--
Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin	--	--	--
Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev	--	--	--
Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(210.940.611)	(1.491.312)	(12.604.412)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(210.940.611)	(1.491.312)	(12.604.412)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen	--	--	--
Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge	--	--	--
Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2021				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.991.349)	1.991.349	(1.991.349)	1.991.349
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.991.349)	1.991.349	(1.991.349)	1.991.349
Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(19.050.182)	19.050.182	(19.050.182)	19.050.182
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(19.050.182)	19.050.182	(19.050.182)	19.050.182
TOPLAM (3+6)				
	(21.041.531)	21.041.531	(21.041.531)	21.041.531

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2020				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(10.119.684)	10.119.684	(10.119.684)	10.119.684
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(10.119.684)	10.119.684	(10.119.684)	10.119.684
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(21.317.604)	21.317.604	(21.317.604)	21.317.604
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	(21.317.604)	21.317.604	(21.317.604)	21.317.604
TOPLAM (3+6)	(31.437.288)	31.437.288	(31.437.288)	31.437.288

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

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31.12.2021	31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Vadeli mevduatlar	356.201.890	212.179.431
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler		1.386.370.656	1.221.736.485
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		--	--
Finansal yükümlülükler		266.873.906	90.341.868

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

31 Aralık 2021 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.813.634.171	-	4.813.634.171	-

31 Aralık 2020 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.022.496.457	-	3.022.496.457	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

- Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3.fıkrasının (ç) bendi uyarınca; 2021 yılı içerisinde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2’sini geçmeyen gayrimenkul alım işlemi 56.464.230,8 TL olup, satım işlemi bulunmamaktadır. Reysas GYO aktifindeki gayrimenkul kiralama sözleşmelerimizin toplamı ise KDV dahil 375.745.901,05 TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin 14/01/2022 tarih ve 690 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Adana İli Sarıçam İlçesi Suluca Mahallesi 0 Ada 1828, 1829, 1832, 1833, 1834,1835, 1901 Parsel üzerinde bulunan My Yeşil Yapı Emlak İnş.Turizm Mob.Har.Nak.ve Petrol Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.’ye ait 46.032,10 m2’lik arsa KDV dahil 27.158.998 TL bedel ile peşin olarak satın alınmıştır. Söz konusu arsa piyasada ciddi miktarda lojistik depo ihtiyacı olması nedeniyle satın alınmış olup, arsa üzerine Adana 6 projesi olarak Mevcut ve Yeni Müşterilerimiz için yaklaşık 35.000 m2’lik lojistik depo yapılması planlanmaktadır. Yeni inşa edilecek Adana 6. depomuz ile bölgede kapalı alanda toplam 116.581 m2’ye ulaşmak hedeflenmektedir.

DİPNOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Yoktur.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	426.087.297	222.856.883
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	4.813.634.171	3.022.496.457
C	İştirakler	Md.24/(b)	124.524.585	72.619.858
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	55.594.526	--
	Diğer Varlıklar		225.874.903	161.585.108
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	5.645.715.482	3.479.558.306
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.604.124.400	1.236.789.963
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	49.120.162	75.288.390
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	16.179.224	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.944.540.294	2.107.707.037
	Diğer Kaynaklar		31.751.402	59.772.916
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	5.645.715.482	3.479.558.306

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2021	Önceki Dönem (TL) 31.12.2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	426.087.297	222.856.879
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	310.440.000	148.690.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	560.167
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	3.028.553	1.021.072
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	85%	87%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	10%	8%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	6%	4%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	42%	62%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8%	6%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10