

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

| | |
|---|----|
| DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 1 |
| DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... | 2 |
| DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ | 15 |
| DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA..... | 16 |
| DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... | 16 |
| DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... | 19 |
| DİPNOT 7 –FİNANSAL BORÇLAR | 19 |
| DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR..... | 22 |
| DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR..... | 23 |
| DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR..... | 24 |
| DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 25 |
| DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR..... | 30 |
| DİPNOT 13 – STOKLAR | 31 |
| DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 32 |
| DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER..... | 32 |
| DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR | 34 |
| DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER | 35 |
| DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 36 |
| DİPNOT 19 –ÖZKAYNAKLAR | 36 |
| DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... | 39 |
| DİPNOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ..... | 39 |
| DİPNOT 22 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER | 40 |
| DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER | 40 |
| DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER) | 41 |
| DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) | 41 |
| DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ | 41 |
| DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ | 43 |
| DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 43 |
| DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) | 54 |
| DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... | 55 |
| DİPNOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR..... | 55 |
| EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 55 |

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

| <u>VARLIKLAR</u> | Dipnot | Bağımsız | Yeniden |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| | Referansları | Denetim'den | Düzenlenmiş |
| | | Geçmiş | Bağımsız |
| | | 31.12.2021 | Denetim'den |
| | | | Geçmiş |
| | | | 31.12.2020 |
| DÖNEN VARLIKLAR | | 555.647.831 | 259.611.947 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 6 | 426.697.788 | 223.048.020 |
| Ticari Alacaklar | | | |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 5 | 23.987.039 | 6.192.620 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 8 | 19.580.688 | 14.457.336 |
| Diğer Alacaklar | | | |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 5 | 55.594.526 | -- |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 9 | 5.432.595 | 596.851 |
| Stoklar | 13 | 287.767 | 171.708 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | | |
| - İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler | 17 | -- | 18.181 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler | 17 | 2.328.289 | 5.280.231 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | | 1.638.877 | 1.171.406 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 18 | 20.100.262 | 8.675.594 |
| | | 555.647.831 | 259.611.947 |
| DURAN VARLIKLAR | | 5.114.735.809 | 3.229.376.004 |
| Diğer Alacaklar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 9 | 3.394 | 3.250 |
| Stoklar | 13 | 56.897.916 | 56.897.916 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | 10 | 76.978.147 | 29.678.582 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 11 | 4.872.329.172 | 3.067.061.457 |
| Maddi Duran Varlıklar | | | |
| - Tesis, Makine ve Cihazlar | 12 | 77.030.472 | 73.266.371 |
| - Taşıtlar | 12 | 85.858 | 109.819 |
| - Demirbaşlar | 12 | 7.176.542 | 1.866.715 |
| - Özel Maliyetler | 12 | 44.230 | 62.427 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 17 | 24.067.873 | 307.385 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 26 | 122.205 | 122.082 |
| | | 5.114.735.809 | 3.229.376.004 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 5.670.383.640 | 3.488.987.951 |

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2021 | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2020 |
|--|----------------------------|---|---|
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | | 842.290.696 | 616.459.288 |
| - Banka Kredileri | 7 | 155.870.675 | 68.066.138 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | | |
| - Banka Kredileri | 7 | 604.785.007 | 437.482.804 |
| - Finansal kiralama | 7 | 25.321.082 | 46.041.470 |
| Ticari Borçlar | | | |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 5 | 14.490.103 | 37.422.829 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 8 | 9.227.681 | 4.286.807 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 16 | 453.533 | 301.241 |
| Diğer Borçlar | | | |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 5 | 13.475.432 | 9.185.401 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 9 | 9.025.356 | 7.866.753 |
| Ertelenmiş Gelirler | 17 | 758.726 | 1.372.590 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 25 | 59.310 | -- |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 16 | 148.621 | 78.030 |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | 14 | 8.675.170 | 4.355.225 |
| | | 842.290.696 | 616.459.288 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | 878.272.152 | 764.821.627 |
| - Banka Kredileri | 7 | 843.468.718 | 731.241.021 |
| - Finansal kiralama | 7 | 23.799.080 | 30.444.303 |
| Diğer Borçlar | | | |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 5 | 2.790.371 | -- |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 9 | 2.703.792 | -- |
| Ertelenmiş Gelirler | 17 | 226.502 | 13.250 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 16 | 699.149 | 311.104 |
| - Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar | | 336.892 | -- |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 25 | 4.247.648 | 2.811.949 |
| | | 878.272.152 | 764.821.627 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 19 | 500.000.000 | 246.000.001 |
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 19 | 331.244 | -- |
| Geri Alınmış Paylar (-) | 19 | (3.052.439) | (1.047.230) |
| Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi | 3 | (10.633.456) | (10.633.456) |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | | |
| - Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | 19 | 99.075.327 | 99.075.327 |
| - Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar | 10 | 42.533.800 | -- |
| - Diğer Kazanç/Kayıplar | 19 | (178.293) | (47.348) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 19 | 9.568.612 | 7.563.403 |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları | 19 | 1.764.526.292 | 1.356.369.865 |
| Net Dönem Karı/Zararı | 26 | 1.547.649.705 | 410.426.474 |
| | | 3.949.820.792 | 2.107.707.036 |
| TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | -- | -- |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 3.949.820.792 | 2.107.707.036 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | | |
| | | 5.670.383.640 | 3.488.987.951 |

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

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

| <u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u> | Dipnot Referansları | Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2021 | Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2020 |
|--|--------------------------------|---|---|
| Hasılat | 20 | 324.989.231 | 264.004.437 |
| Satışların Maliyeti (-) | 20 | (52.559.072) | (35.625.954) |
| BRÜT KAR/ZARAR | | 272.430.159 | 228.378.483 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 21 | (5.008.347) | (5.012.099) |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | 21 | (332.216) | (137.524) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 23 | 21.176.581 | 6.250.161 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 23 | (11.186.803) | (8.415.411) |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | | 277.079.374 | 221.063.610 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 24 | 1.578.890.310 | 458.274.356 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar | 10 | 4.765.764 | 3.235.411 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI) | | 1.860.735.448 | 682.573.377 |
| Finansman Gelirleri | 25 | 104.202.160 | 33.008.318 |
| Finansman Giderleri (-) | 25 | (415.571.338) | (304.979.922) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | | 1.549.366.270 | 410.601.773 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri | | (1.716.565) | (175.299) |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri | 26 | (257.168) | -- |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri | 26 | (1.459.397) | (175.299) |
| DÖNEM KARI/(ZARARI) | | 1.547.649.705 | 410.426.474 |
| Dönem Karı/Zararının Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | -- | -- |
| Ana Ortaklık Payları | 27 | 1.547.649.705 | 410.426.474 |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç | 27 | 3,0953 | 1,6684 |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç | 27 | 3,0953 | 1,6684 |
| DIĞER KAPSAMLI GELİR: | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | | |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | | (154.766) | 15.266 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden | | 42.533.800 | -- |
| Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar | | -- | -- |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | | -- | -- |
| - Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri | 26 | 23.821 | -- |
| DIĞER KAPSAMLI GELİR | | 42.402.855 | 15.266 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 1.590.052.560 | 410.441.740 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı: | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | -- | -- |
| Ana Ortaklık Payları | | 1.590.052.560 | 410.441.740 |

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

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

| | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye | Hisse Senedi İhraç Primleri | Geri Alınmış Paylar | #REF! | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | Birikmiş Karlar | | | | | |
|---|---------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------|--------------|---|--|--|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | | | | | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları) | Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar | Diğer Kazanç/(Kayıplar) | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) | Net Dönem Karı/(Zararı) | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | Kontrol Gücü Olmayan Paylar | Toplam Özkaynaklar |
| 01.01.2020 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 246.000.001 | -- | (1.047.230) | (9.363.451) | 99.075.327 | -- | (62.614) | 7.563.403 | 807.663.012 | 548.706.853 | 1.698.535.301 | -- | 1.698.535.301 |
| Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer | 19 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 548.706.853 | (548.706.853) | -- | -- | -- |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi | 3 | -- | -- | -- | (1.270.005) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (1.270.005) | -- | (1.270.005) |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | 27 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 15.266 | -- | -- | 410.426.474 | 410.441.740 | -- | 410.441.740 |
| 31.12.2020 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 246.000.001 | -- | (1.047.230) | (10.633.456) | 99.075.327 | -- | (47.348) | 7.563.403 | 1.356.369.865 | 410.426.474 | 2.107.707.036 | -- | 2.107.707.036 |
| 01.01.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 246.000.001 | -- | (1.047.230) | (10.633.456) | 99.075.327 | -- | (47.348) | 7.563.403 | 1.356.369.865 | 410.426.474 | 2.107.707.036 | -- | 2.107.707.036 |
| Sermaye artırımını | | 253.999.999 | | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 253.999.999 | -- | 253.999.999 |
| Pay ihraç primleri | | -- | 331.244 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 331.244 | -- | 331.244 |
| Geri alınmış paylar | | -- | -- | (2.005.209) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (2.005.209) | -- | (2.005.209) |
| Geri alınmış paylar için yedek ayrılması | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 2.005.209 | (2.005.209) | -- | -- | -- | -- |
| Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer | 19 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 410.426.474 | (410.426.474) | -- | -- | -- |
| Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış) | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (264.838) | -- | (264.838) | -- | (264.838) |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | 27 | -- | -- | -- | -- | -- | 42.533.800 | (130.945) | -- | -- | 1.547.649.705 | 1.590.052.560 | -- | 1.590.052.560 |
| 31.12.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 500.000.000 | 331.244 | (3.052.439) | (10.633.456) | 99.075.327 | 42.533.800 | (178.293) | 9.568.612 | 1.764.526.292 | 1.547.649.705 | 3.949.820.792 | -- | 3.949.820.792 |

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

(*): Yukarıdaki konsolide mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 07.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01.01.- 31.12.2021 VE 01.01.- 31.12.2020 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KONSOLİDE 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 | | (2.808.901) | 123.625.413 |
| Dönem Karı/(Zararı) | 26 | 1.547.649.705 | 410.426.474 |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | (1.426.648.186) | (306.325.341) |
| Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 12 | 10.586.048 | 8.233.979 |
| Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler | | -- | 24.312 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | | |
| - Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler | 15 | 233.279 | 291.157 |
| - Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9) | 8 | 586.826 | -- |
| - Dava Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler | 14 | 4.319.946 | 2.101.870 |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | | |
| - Faiz Gideri | 8 | 550.994 | -- |
| - Faiz Geliri | 8 | (257.782) | (2.562.511) |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler | 23 -25 | 139.208.886 | 146.916.624 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler | 11 | (1.578.562.346) | (458.270.662) |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmaması Kararı ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| - İştiraklerin Dağıtılmaması Kararı İle İlgili Düzeltmeler | 10 | (4.765.764) | (3.235.411) |
| Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler | 26 | 1.716.565 | 175.301 |
| Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler | | (264.838) | -- |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | (123.145.091) | 20.075.424 |
| Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 13 | (116.059) | 6.299 |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | 5 | (17.794.419) | 1.435.962 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | 8 | (5.674.346) | (4.113.181) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 5 | (55.594.526) | 370.725 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 9 | (4.835.744) | (182.092) |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | | (20.790.365) | 2.077.512 |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | 5 | (22.932.726) | 35.687.884 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | 8 | 5.198.656 | (6.065.746) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 5 | 7.080.402 | (1.877.696) |
| İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 9 | 3.862.395 | (2.113.354) |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 17 | (400.612) | (616.435) |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 16 | 456.162 | 77.235 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (11.603.909) | (4.611.689) |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | (2.143.572) | 124.176.557 |
| Vergi Ödemeleri/İadeleri | | (665.329) | (551.144) |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | (246.323.187) | (47.876.915) |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 11, 12 | 9.915.773 | 95.292 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 11, 12 | (29.533.592) | (34.798.334) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | (226.705.368) | (26.458.635) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | -- | 13.284.762 |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 452.781.856 | 104.144.773 |
| İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 19 | (2.005.209) | -- |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları) | 7 | 718.500.000 | 1.180.227.093 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 7 | (518.044.178) | (1.075.522.153) |
| Ortak Kontrolde Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları) | | -- | (560.167) |
| Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları | 19 | 254.331.243 | -- |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ | | 203.649.768 | 179.893.271 |
| D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | | -- | -- |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ | | 203.649.768 | 179.893.271 |
| E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 6 | 223.048.020 | 43.154.749 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 6 | 426.697.788 | 223.048.020 |

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

(*): Yukarıdaki konsolide 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti. (Reysaş Turizm)

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

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Pay Tutarı | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı | Pay Oranı (%) |
| Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 38.000.000 | 100,00 % | 38.000.000 | 100,00 % |
| Toplam | 38.000.000 | 100,00% | 38.000.000 | 100,00% |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. (Rey Otel)

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

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

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Pay Tutarı | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı | Pay Oranı (%) |
| Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi | 610.000 | 100,00 % | 610.000 | 100,00 % |
| Toplam | 610.000 | 100,00% | 610.000 | 100,00% |

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan II- 14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

2.2) Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 555.647.831 TL (31 Aralık 2020: 259.611.947 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 842.290.696 TL (31 Aralık 2020: 616.459.288 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 286.642.865 TL (31 Aralık 2020: 356.847.341 TL) aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla “İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar” hesabı altında muhasebeleştirilen 6.342.777 TL tutarındaki ticari olmayan borç “İlişkili Tarafalara 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7) Konsolidasyon Esasları

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık nezdinde tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilen ortaklığın ünvanı ve bu ortaklıktaki etkin hisse oranları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|---|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| | Doğrudan Sahiplik Oranı % | Etkin Hisse Oranı % | Doğrudan Sahiplik Oranı % | Etkin Hisse Oranı % |
| Bağlı Ortaklıklar | | | | |
| Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. (*) | -- | 100 | -- | 100 |

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.8) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

İlişkili kuruluşlar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

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

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Ticari borçlar

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

Stoklar

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

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

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un 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 |

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 sağlanamayacağına 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

| | <u>Faydalı Ömür</u> |
|--------------------|----------------------------|
| Makine ve teçhizat | 5-20 yıl |
| Taşıtlar | 3 yıl |
| Demirbaşlar | 2-10 yıl |
| Özel Maliyetler | 3-15 yıl |

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Kiracı olarak Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanmış 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 kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 24).

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadır. 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 16).

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

31.12.2021

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 14).

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 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 28).

Geri alınmış paylar

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

2.9) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

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

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

- a) TMS/TFRS’nin başlığı
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş 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 KONSOLİDE 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 alternatifleriyle 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 değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa 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 yansıtacaktır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

DİPNOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Grup'un faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Grup'un finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır (31 Aralık 2020: Yoktur).

DİPNOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

| İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. | -- | 371.700 |
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş. | 23.383.182 | -- |
| Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş. | -- | 5.696.423 |
| Diğer | 603.857 | 200.600 |
| İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri (-) | -- | (76.103) |
| | 23.987.039 | 6.192.620 |

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

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili 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 | -- | 18.181 |
| | -- | 18.181 |

| İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş. | 12.966.482 | 34.957.630 |
| 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 (-) | -- | (279.442) |
| | 14.490.103 | 37.422.829 |

| İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Reysaş Yatırım Holding A.Ş. | -- | 2.842.624 |
| Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*) | 12.080.247 | 6.342.777 |
| Diğer | 1.395.185 | -- |
| | 13.475.432 | 9.185.401 |

(*) 31.12.2021 tarihli diğer borçlar Grup'un Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan ticari ilişkinin yapısından kaynaklanmaktadır.

| 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 | -- |

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

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

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

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

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

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 Lojistik Tic. A.Ş. | -- | 999.951 | 6.027.978 | 267.451 | 961.589 | 8.256.969 |
| Remkar Taşımacılık ve Danış. Ltd. Şti | 2.691.641 | 9.605.085 | -- | 522.654 | 228.517 | 13.047.897 |
| Diğer | -- | 587.397 | 50.107 | -- | 230.161 | 867.665 |
| Toplam | 2.691.641 | 11.192.433 | 6.078.085 | 790.105 | 1.420.267 | 22.172.531 |

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

| İlişkili Taraf Unvanı | Gayrimenkul Alımları | Faiz | Diğer | Toplam |
|--|----------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş. | -- | 3.841.235 | 1.900.304 | 5.741.538 |
| Remkar Taşımacılık ve Danış. Ltd. Şti(*) | 13.245.354 | -- | -- | 13.245.354 |
| Diğer | -- | -- | 420.010 | 420.010 |
| Toplam | 13.245.354 | 3.841.235 | 2.320.314 | 19.406.902 |

(*) 01 Ocak- 31 Aralık 2020 döneminde Grup portföyünde bulunan gayrimenkullerden yapılan ancak henüz fatura edilmemiş yatırım harcamalarından oluşmaktadır

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

01.01.-31 Aralık 2021 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 82.036 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır (01.01.-31 Aralık 2020: 66.632 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 6 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kasa | | |
| - Türk Lirası | 41.116 | 21.510 |
| - Yabancı Para | 1.101 | -- |
| Bankalar - Vadesiz hesaplar | | |
| - Türk Lirası | 1.636.035 | 427.683 |
| - 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 |
| Diğer hazır değerler | | |
| -Türk Lirası | 209.603 | 48.018 |
| | 426.697.788 | 223.048.020 |

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı 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 7 –FİNANSAL BORÇLAR

Grup’un 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 | 46.041.470 |
| | 785.976.764 | 551.590.412 |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE 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 finansal borçlar | 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 finansal borçlar | 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 |

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

| Kısa vadeli finansal kiralama borçları | 31.12.2021 | | 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 |

| 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 | 11.748.917 |
| 4-12 ay içerisinde ödenecekler | 18.557.508 | 34.292.552 |
| 1-5 yıl içerisinde ödenecekler | 23.799.080 | 30.444.304 |
| | 49.120.162 | 76.485.773 |

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.

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

Grup'un 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 | 21% | 39% |
| Finansman Oranı | 53% | 65% |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 8 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar | | |
| -Grup dışı ticari alacaklar | 16.178.619 | 11.921.157 |
| -İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 5) | 23.987.039 | 6.268.723 |
| Alacak senetleri | 3.689.195 | 2.672.455 |
| Ertelenmiş finansman gelirleri (-) | (287.126) | (212.379) |
| Şüpheli ticari alacaklar | 7.825.218 | 7.420.177 |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (7.825.218) | (7.420.177) |
| | 43.567.727 | 20.649.956 |

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

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 01 Ocak | 7.420.177 | 6.767.642 |
| Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 22) | 987.665 | 967.818 |
| Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 22) | (582.181) | (379.610) |
| Bağlı ortaklık girişi | -- | 64.327 |
| Tahsili mümkün olmayıp silinen alacaklar | (443) | -- |
| Dönem sonu | 7.825.218 | 6.998.048 |

| Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ticari borçlar | | |
| -Grup dışı ticari borçlar | 6.889.660 | 4.113.351 |
| -İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 5) | 14.490.103 | 44.045.048 |
| Borç senetleri | 2.432.786 | 207.244 |
| Ertelenmiş finansman giderleri (-) | (94.765) | (313.230) |
| | 23.717.784 | 48.052.413 |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.881.696 | 159.453 |
| İlişkili kuruluşlardan diğer alacaklar (Dipnot 5) | 55.594.526 | -- |
| Şüpheli diğer alacaklar | 1.953.740 | 1.953.740 |
| Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-) | (1.953.740) | (1.953.740) |
| Diğer (*) | 3.550.899 | 437.398 |
| | 61.027.121 | 596.851 |

(*) Grup'un 31.12.2021 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklarının 1.154.048 TL'si sigorta hasar alacaklarından oluşmaktadır.

| Uzun Vadeli Diğer Alacaklar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 3.394 | 3.250 |
| | 3.394 | 3.250 |

| Kısa Vadeli Diğer Borçlar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 3.273.164 | 3.210.892 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 4.257.668 | 4.536.375 |
| İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5) | 13.475.432 | 9.185.401 |
| Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*) | 1.493.204 | 119.486 |
| Diğer | 1.320 | -- |
| | 22.500.788 | 17.052.154 |

| Uzun Vadeli Diğer Borçlar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 5) | 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|------------------|-------------------|-------|-------------------|-------|
| | Tutar | % | Tutar | % |
| Arı Lojistik (*) | 76.978.147 | 50,00 | 29.678.582 | 50,00 |
| | 76.978.147 | | 29.678.582 | |

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

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

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

| | Toplam Varlıklar | 31 Aralık 2021 | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------------|------------|---------------|
| | | Toplam Borçlar | Özkaynak | Hasılat | Kar / (Zarar) |
| Arı Lojistik | 193.960.809 | (40.004.514) | 153.956.294 | 10.179.684 | 9.531.529 |

| | Toplam Varlıklar | 31 Aralık 2020 | | | |
|--------------|------------------|----------------|------------|-----------|---------------|
| | | Toplam Borçlar | Özkaynak | Hasılat | Kar / (Zarar) |
| Arı Lojistik | 71.358.225 | (12.001.060) | 59.357.165 | 8.696.345 | 6.470.823 |

| Arı Lojistik | 31.12.2021 Tutarı | 31.12.2020 Tutarı |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| 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 Muhasebeleştirilen Değeri (%50)

76.978.147 29.678.583

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Arı Lojistik'teki yatırımın 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 |

DİPNOT 11 – 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 | 4.791.605.001 | 2.968.990.000 |
| Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 80.724.171 | 98.071.457 |
| Toplam | 4.872.329.172 | 3.067.061.457 |

Grup'un 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 değerlendirme 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 değerlendirme şirkettir.

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

31 Aralık 2020 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| İl | İlçe | Mevkii | 01.01.2020 | Giriş | Çıkış | Geçeğe 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 |
| İstanbul | Tuzla | Orhanlı | 3.330.000 | - | - | (80.000) | 3.250.000 |
| | | | 131.685.000 | 9.758.633 | - | 10.496.367 | 151.940.000 |

(*) 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
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| İl | İlçe | Mevkii | 31.12.2020 | Giriş | Transfer | Yeniden Değerleme | 31.12.2021 |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Adana | Seyhan | Sarıhamzalı | 27.000.000 | -- | -- | 9.700.000 | 36.700.000 |
| Adana | Yüreğir | Dağcı | 25.100.000 | -- | -- | 20.940.000 | 46.040.000 |
| Ankara | Kazan | Orhaniye | 21.000.000 | 18.747 | -- | 12.011.253 | 33.030.000 |
| Eskişehir | Odunpazarı | OSB | 8.950.000 | -- | -- | 5.265.000 | 14.215.000 |
| Giresun | Tirebolu | İstiklal | 5.900.000 | -- | -- | 2.700.000 | 8.600.000 |
| Giresun | Bulancak | Pazarsuyu | 11.250.000 | -- | -- | 6.500.000 | 17.750.000 |
| İstanbul | Tuzla | Orhanlı-2 | 86.600.000 | -- | -- | 38.400.000 | 125.000.000 |
| İstanbul | Tuzla | Orhanlı-4 | 160.000.000 | -- | -- | 72.000.000 | 232.000.000 |
| İstanbul | Arnavutköy | Ömerli | 28.050.000 | -- | -- | 12.250.000 | 40.300.000 |
| İzmir | Torbali | Torbali | 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 | Eskibağlar | 101.000.000 | -- | -- | 65.000.000 | 166.000.000 |
| İstanbul | Üsküdar | Bulgurlu-1 | 19.000.000 | -- | -- | 25.000.000 | 44.000.000 |
| Kocaeli | Çayırova | Akse-11 | 164.500.000 | -- | -- | 75.500.000 | 240.000.000 |
| İzmir | Menderes | Görece-4 | 70.950.000 | -- | -- | 29.550.000 | 100.500.000 |
| İstanbul | Esenyurt | Esenyurt | 181.000.000 | 4.450 | -- | 112.995.550 | 294.000.000 |
| İstanbul | Tuzla | Tepeören | 400.000.000 | 600.340 | -- | 199.399.660 | 600.000.000 |
| Kocaeli | Çayırova | Akse-12 | 95.000.000 | 95.455 | -- | 52.404.545 | 147.500.000 |
| Adana | Sarıçam | Suluca-2 | 47.000.000 | 64.000 | -- | 37.936.000 | 85.000.000 |
| İzmir | Menderes | Görece | 27.000.000 | 413.173 | -- | 11.586.827 | 39.000.000 |
| Kastamonu | Merkez | Kuzeykent | 8.100.000 | -- | -- | 1.200.000 | 9.300.000 |
| Karabük | Merkez | Çerçiler | 3.785.000 | -- | -- | 1.015.000 | 4.800.000 |
| Bartın | Merkez | Balamba | 3.370.000 | -- | -- | 430.000 | 3.800.000 |
| Kastamonu | Tosya | Dilküşah | 1.060.000 | -- | -- | 170.000 | 1.230.000 |
| Eskişehir | Sivrihisar | Kurşunlu | 1.055.000 | -- | -- | 245.000 | 1.300.000 |
| Erzincan | Hilton Bina | -- | 41.315.000 | -- | -- | 12.980.000 | 54.295.000 |
| Kocaeli | Çayırova | Akse-15 | -- | -- | 79.940.000 | 38.060.000 | 118.000.000 |
| Adana | Sarıçam | 151 ada 1-9-11 parsel | -- | 20.307.738 | 47.264.972 | 9.427.291 | 77.000.001 |
| Toplam | | | 2.817.050.000 | 26.149.682 | 127.204.972 | 1.506.360.347 | 4.476.765.001 |
| Toplam Arsa ve Binalar | | | 2.968.990.000 | 130.107.683 | 127.204.972 | 1.565.302.346 | 4.791.605.001 |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

31 Aralık 2020 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| İl | İlçe | Mevkii | 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 | Torbali | Torbali | 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 | Söğütlü | 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 | Arfiye | 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(1) | 5.159.000 | - | - | 2.941.000 | 8.100.000 |
| Karabük | Merkez | Çerçiler(1) | 2.034.000 | - | - | 1.751.000 | 3.785.000 |
| Bartın | Merkez | Balamba(1) | 1.920.000 | - | - | 1.450.000 | 3.370.000 |
| Kastamonu | Tosya | Dilküşah(1) | 496.000 | - | - | 564.000 | 1.060.000 |
| Eskişehir | Sivrihisar | Kurşunlu(1) | 742.000 | - | - | 313.000 | 1.055.000 |
| Erzincan | Hilton Bina | | 39.486.099 | - | - | 1.828.901 | 41.315.000 |
| Toplam Binalar | | | 2.372.688.099 | 12.245.704 | 22.202.736 | 409.913.461 | 2.817.050.000 |
| Toplam Arsa ve Binalar | | | 2.504.373.099 | | | | 2.968.990.000 |

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

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

| İl | İlçe | Mevkii | 31.12.2020 | Giriş | Transfer | Gerçeğe Uygun Değer Farkı | 31.12.2021 |
|---------------|----------|---------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|
| Kocaeli | Çayırova | Akse-15 (*) | 79.940.000 | -- | (79.940.000) | -- | -- |
| Kocaeli | Çayırova | 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 Çayırova 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:

| İl | İlçe | Mevkii | 01.01.2020 | Giriş | Çıkış | Transfer | Gerçeğe Uygun Değer Farkı | 31.12.2020 |
|---------|----------|------------|-------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|
| İzmir | Menderes | Görece | 21.918.000 | 284.736 | - | (22.202.736) | - | - |
| Kocaeli | Çayırova | Akse-15(*) | 41.345.000 | 3.584.087 | - | - | 35.010.913 | 79.940.000 |
| Kocaeli | Çayırova | 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 Grup, yatırım amaçlı binalarını kiraya vererek 303.239.798 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 239.724.211 TL) (Dipnot 20).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

| | 31.12.2020 | Girişler | Çıkışlar (-) | 31.12.2021 |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Tesis, makine ve cihazlar | 35.276.093 | 23.312.559 | (10.023.312) | 48.565.340 |
| Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama | 61.785.386 | -- | -- | 61.785.386 |
| Taşıtlar | 168.996 | -- | -- | 168.996 |
| Demirbaşlar | 5.257.664 | 6.221.033 | -- | 11.478.697 |
| Özel maliyetler | 243.800 | -- | -- | 243.800 |
| Maliyet Değeri | 102.731.939 | 29.533.592 | (10.023.312) | 122.242.219 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 8.424.979 | 3.577.578 | (107.539) | 11.895.018 |
| Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama | 15.370.129 | 6.012.107 | -- | 21.382.236 |
| Taşıtlar | 59.177 | 23.961 | -- | 83.138 |
| Demirbaşlar | 3.390.949 | 954.206 | -- | 4.345.155 |
| Özel maliyetler | 181.373 | 18.197 | -- | 199.570 |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 27.426.607 | 10.586.049 | (107.539) | 37.905.117 |
| Net Defter Değeri | 75.305.332 | | | 84.337.102 |

| | 31.12.2019 | Girişler | Çıkışlar (-) | Bağlı ortaklık girişi | Transfer | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------|--------------------|
| Tesis, makine ve cihazlar | 9.390.987 | 22.701.392 | (25.424) | -- | 3.209.138 | 35.276.093 |
| Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama | 53.795.775 | 11.198.749 | -- | -- | (3.209.138) | 61.785.386 |
| Taşıtlar | 49.194 | 119.802 | -- | -- | -- | 168.996 |
| Demirbaşlar | 3.610.450 | 778.391 | (76.253) | 945.076 | -- | 5.257.664 |
| Özel maliyetler | -- | -- | -- | 243.800 | -- | 243.800 |
| Maliyet Değeri | 66.846.406 | 34.798.334 | (101.677) | 1.188.876 | -- | 102.731.939 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 5.518.413 | 1.436.310 | (847) | -- | 1.471.103 | 8.424.979 |
| Tesis, makine ve cihazlar - finansal kiralama | 10.595.044 | 6.246.188 | -- | -- | (1.471.103) | 15.370.129 |
| Taşıtlar | 49.194 | 9.983 | -- | -- | -- | 59.177 |
| Demirbaşlar | 2.254.558 | 518.380 | (5.537) | 623.548 | -- | 3.390.949 |
| Özel maliyetler | -- | 23.118 | -- | 158.255 | -- | 181.373 |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 18.417.209 | 8.233.979 | (6.384) | 781.803 | -- | 27.426.607 |
| Net Defter Değeri | 48.429.197 | | | | | 75.305.332 |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Satışların maliyeti (Dipnot 20) | 10.586.049 | 8.233.979 |
| | 10.586.049 | 8.233.979 |

DİPNOT 13 – STOKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli stoklar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Otel işletme malzemeleri | 287.767 | 171.708 |
| | 287.767 | 171.708 |
| Uzun vadeli stoklar | 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 tanıtımı 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 başıslanmıştır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalan 1975 parselin (6.965,62 m²) tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olarak değiştirilmiştir.

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Söz konusu konut imarlı arsaların değerlendirme raporları 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 14 – 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 |
| Kullanılmamış personel izin karşılıkları | 148.620 | 78.030 |
| Toplam | 8.823.791 | 4.433.255 |

(* 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un toplam taraf olduğu dava sayısı 52 adettir. Grup 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. Grup lehine açılmış dava 30 adet olup söz konusu davaların tamamı için karşılık ayrılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup 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 15 – TAAHHÜTLER

a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler:

| Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ) | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 2.778.423.553 | 2.388.329.122 |
| 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 |
| Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı | -- | -- |

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

| Teminatın cinsi | YP. Cinsi | YP. Tutarı | 31.12.2021 |
|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| 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 |

b) Grup 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 |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Personele borçlar | 304.662 | 188.225 |
| Ödenecek SGK prim borçları | 123.387 | 83.186 |
| Personel vergi kesintileri | 25.484 | 29.830 |
| | 453.533 | 301.241 |

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

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. Grup’un 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 | 311.104 | 102.857 |
| Cari dönem hizmet maliyeti | 222.875 | 81.953 |
| Faiz maliyeti | 10.404 | 9.630 |
| Aktüeryal kazanç/(kayıp) | 154.766 | (16.325) |
| Bağlı ortaklık girişi | -- | 132.989 |
| Dönem sonu | 699.149 | 311.104 |

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

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Satışların maliyeti | 233.279 | 91.583 |
| | 233.279 | 91.583 |

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

| Kısa vade | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stok alımı için verilen sipariş avansları | -- | 2.280.563 |
| İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Dipnot 5) | -- | 18.181 |
| Gelecek aylara ait giderler | 2.318.163 | 2.987.768 |
| İş avansları | 10.126 | 11.900 |
| | 2.328.289 | 5.298.412 |

| 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 itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Alınan sipariş avansları | 758.726 | 360.945 |
| Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar | -- | 1.011.645 |
| | 758.726 | 1.372.590 |

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DİPNOT 18 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| Diğer dönen varlıklar | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Devreden KDV | 20.045.231 | 8.675.594 |
| Personele verilen avanslar | 55.031 | -- |
| | 20.100.262 | 8.675.594 |

DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup’un Ana Ortaklığı’nın 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. Ana ortaklık’ın 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 |

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

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

Ana Ortaklık esas sözleşmesine göre “Şirket sermaye payları 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Paylara ilişkin primler

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

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

Geri alınmış paylar

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Yeniden değerlendirme artışı/(azalışları) | 99.075.327 | 99.075.327 |
| | 99.075.327 | 99.075.327 |

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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) | (178.293) | (47.348) |
| | (178.293) | (47.348) |

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

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Olağanüstü yedekler | 3.406.890 | 3.406.890 |
| Geçmiş yıl kar / (zararları) | 1.761.119.402 | 1.352.962.975 |
| | 1.764.526.292 | 1.356.369.865 |

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 |

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Satışlar</i> | | |
| Kiralama gelirleri | 303.239.798 | 239.724.211 |
| Diğer gelirler | 24.421.158 | 26.950.429 |
| Satıştan iadeler | (2.671.725) | (2.670.203) |
| Net Satışlar | 324.989.231 | 264.004.437 |
| <i>Maliyet</i> | | |
| Sigorta giderleri | (2.421.130) | (2.716.058) |
| Amortisman ve itfa giderleri | (10.586.048) | (8.233.979) |
| Bakım onarım giderleri | (6.121.826) | (3.486.698) |
| Elektrik giderleri | (15.804.733) | (10.823.466) |
| Vergi ve harçlar | (4.273.402) | (4.122.138) |
| Ekspertiz giderleri | (609.708) | (452.254) |
| Personel giderleri (*) | (4.037.940) | (2.646.173) |
| Hilton komisyon gideri (*) | (2.491.060) | -- |
| Diğer | (6.213.225) | (3.145.188) |
| Satılan Hizmet Maliyeti (-) | (52.559.072) | (35.625.954) |
| Brüt Kar | 272.430.159 | 228.378.483 |

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

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

| Genel Yönetim Giderleri | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Personel giderleri | 1.716.284 | 823.839 |
| Danışmanlık ve denetim giderleri | 570.066 | 124.054 |
| Elektrik ve su giderleri | 292.860 | 586.839 |
| Vergi ve harç giderleri | 906.305 | 549.702 |
| SPK kayıt giderleri | 25.177 | 20.177 |
| Sigorta giderleri | 1.260.643 | 1.240.761 |
| Diğer | 237.012 | 1.666.727 |
| | 5.008.347 | 5.012.099 |
| Pazarlama Giderleri | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
| Komisyon giderleri | 326.966 | 135.913 |
| Diğer | 5.250 | 1.611 |
| | 332.216 | 137.524 |

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

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

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

| | 01.01.- 31.12.2021 | 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.

DİPNOT 23 – 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 | 582.181 | 387.695 |
| Fatura edilecek gelirler | -- | 772.606 |
| Ertelenmiş finansman gelirleri | 257.782 | 972.351 |
| Kambiyo karları (**) | 17.554.014 | 1.643.400 |
| Sigorta hasar gelirleri | 2.220.054 | -- |
| Diğer | 562.550 | 2.474.109 |
| | 21.176.581 | 6.250.161 |

(**) 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 | (987.665) | (967.818) |
| Dava gider karşılığı | (4.319.946) | (3.577.413) |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler | (229.866) | (1.495.801) |
| Ertelenmiş finansman giderleri | (550.994) | (692.290) |
| Kambiyo zararları (***) | (3.373.023) | (329.025) |
| Bağış ve yardımlar | (175.000) | -- |
| Sat geri kirala dönem gideri | (1.413.715) | -- |
| Diğer | (136.594) | (1.353.064) |
| | (11.186.803) | (8.415.411) |

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Sabit kıymet satış geliri | 327.964 | 3.694 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı (*) | 1.578.562.346 | 458.270.662 |
| | 1.578.890.310 | 458.274.356 |

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

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

| Finansman Gelirleri | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz Gelirleri | 32.314.711 | 10.823.056 |
| Kambiyo karları (**) | 71.887.449 | 22.185.262 |
| | 104.202.160 | 33.008.318 |

(**) 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 | (190.495.064) | (132.639.632) |
| Kambiyo zararları (***) | (224.440.846) | (172.338.760) |
| Diğer | (631.747) | -- |
| | (415.571.338) | (304.979.922) |

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

DİPNOT 26 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

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

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

Grup’un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı – Cari dönem | 257.168 | -- |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-) | (197.858) | -- |
| | 59.310 | -- |

Grup’un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ait vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı | (257.168) | -- |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | (1.459.397) | (175.299) |
| Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri | (1.716.565) | (175.299) |

Bağlı Ortaklık için ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %23 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2020: %22).

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|---|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | Kümülatif Değerleme Farkları | Varlık / (Yükümlülük) | Kümülatif Değerleme Farkları | Varlık / (Yükümlülük) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark | (38.614.911) | (4.247.648) | (24.601.984) | (2.810.195) |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 386.592 | 88.916 | 208.192 | 45.802 |
| Krediler için etkin faiz tahakkuku | -- | -- | 34.706 | 7.635 |
| Ertelenmiş finansman gelirleri | -- | -- | 53.969 | 11.873 |
| Ertelenmiş finansman giderleri | -- | -- | (7.973) | (1.754) |
| Şüpheli alacak karşılığı | 52.558 | 12.088 | 87.558 | 19.263 |
| İzin karşılığı | 92.177 | 21.201 | 59.143 | 13.011 |
| Diğer | -- | -- | 111.353 | 24.498 |
| Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net | | (4.125.443) | | (2.689.867) |

Grup’un bağlı ortaklıklarından Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.’nin 31.12.2021 tarihi itibarıyla taşınabilir mali yıl zararları toplamı 4.300.292 TL olup söz konusu mali yıl zararlarının ne zaman kullanılacağına belirlenmemiş olması nedeniyle ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmemiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ertelenen vergi varlıkları | 122.205 | 122.082 |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri (-) | (4.247.648) | (2.811.949) |
| Ertelemiş vergi yükümlülüğü, net | (4.125.443) | (2.689.867) |

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı | (2.689.867) | (2.541.015) |
| Aktieryal kazanç / (kayıp) | 23.821 | -- |
| Dönem vergi geliri/(gideri) | (1.459.397) | (148.852) |
| Dönem sonu | (4.125.443) | (2.689.867) |

DİPNOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

| | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Hissedarlara ait net (zarar)/kar | 1.547.649.705 | 410.426.474 |
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 500.000.000 | 246.000.001 |
| Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar | 3,0953 | 1,6684 |

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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 | 1.313.275.736 |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler | (426.697.788) | (223.048.020) |
| Net Borç | 1.226.546.774 | 1.090.227.716 |
| Toplam Özkaynak | 3.949.820.792 | 2.107.707.036 |
| Finansal Borç/ Özsermaye Oranı | %31 | %52 |

Önemli Muhasebe Politikaları

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

Kredi riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE 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) | 23.987.039 | 19.580.688 | 55.594.526 | 5.432.595 | 426.445.968 | -- |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 23.987.039 | 19.580.688 | 55.594.526 | 5.432.595 | 426.445.968 | -- |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | 14.703.504 | -- | -- | -- | -- |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | 7.825.218 | -- | 1.953.740 | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | (7.825.218) | -- | (1.953.740) | -- | -- |
| - Net 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
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

| | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Diğer |
|--|------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------------|-------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| 31.12.2020 | | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | 6.268.723 | 14.593.612 | -- | 596.851 | 222.978.492 | -- |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 6.268.723 | 14.593.612 | -- | 596.851 | 222.978.492 | -- |
| 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 | -- | 11.657.823 | -- | -- | -- | -- |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | 7.420.177 | -- | 1.953.740 | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | (7.420.177) | -- | (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
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Likidite riski

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

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya 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 | 23.717.784 | 23.812.549 | -- | 23.812.549 | -- | -- | -- |
| Diğer borçlar | 27.994.951 | 27.994.951 | 4.257.668 | 18.241.800 | 5.494.163 | -- | 1.320 |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE 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 | 83.191.591 | 11.916.142 | 36.365.750 | 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 | 47.718.549 | 48.031.779 | 48.031.779 | -- | -- | -- | -- |
| Diğer borçlar | 4.286.807 | 10.772.520 | 4.536.375 | 6.236.145 | -- | -- | -- |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

Grup orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL, 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 Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Döviz cinsinden varlıklar | 291.566.968 | 152.734.810 |
| Döviz cinsinden yükümlülükler (-) | (502.506.478) | (467.107.695) |
| Net kısa pozisyon | (210.939.510) | (314.372.885) |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU | | | |
|---|---|--------------------|---------------------|
| KONSOLİDE | 31.12.2021 | | |
| | 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) | 291.447.246 | 11.766.920 | 8.922.161 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 291.566.968 | 11.769.447 | 8.927.864 |
| 5. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 7. Diğer | -- | -- | -- |
| 8. Duran Varlıklar (5+6+7) | -- | -- | -- |
| 9. Toplam Varlıklar (4+8) | 291.566.968 | 11.769.447 | 8.927.864 |
| 10. Ticari Borçlar | 2.508.130 | 148.027 | 35.168 |
| 11. Finansal Yükümlülükler | 239.927.334 | 8.329.576 | 8.515.506 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12) | 242.435.464 | 8.477.603 | 8.550.674 |
| 14. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 15. Finansal Yükümlülükler | 260.071.014 | 4.783.156 | 12.981.529 |
| 16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16) | 260.071.014 | 4.783.156 | 12.981.529 |
| 18. Toplam Yükümlülükler (13+17) | 502.506.478 | 13.260.759 | 21.532.203 |
| 19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden | -- | -- | -- |
| Türev Araçların Net Varlık / | -- | -- | -- |
| (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b) | -- | -- | -- |
| 19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı | -- | -- | -- |
| Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin | -- | -- | -- |
| Tutarı | -- | -- | -- |
| 19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev | -- | -- | -- |
| Ürünlerin Tutarı | -- | -- | -- |
| 20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19) | (210.939.510) | (1.491.312) | (12.604.339) |
| 21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (210.939.510) | (1.491.312) | (12.604.339) |
| 22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | -- | -- | -- |
| 23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen | -- | -- | -- |
| Kısımının Tutarı | -- | -- | -- |
| 24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge | -- | -- | -- |
| Edilen Kısımının Tutarı | -- | -- | -- |
| 25. İhracat | -- | -- | -- |
| 26. İthalat | -- | -- | -- |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU | | | |
|---|---|---------------------|---------------------|
| KONSOLİDE | 31.12.2020 | | |
| | 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 Varlıkların Hedge Edilen | -- | -- | -- |
| Kısımının Tutarı | -- | -- | -- |
| 24. Döviz Yükümlülüklerin 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
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

| Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu | | | | |
|--|--|---|--|---|
| 31.12.2020 | | | | |
| | 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 | Vadeye kadar elde tutulan 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde 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 | 4.872.329.172 | - | 4.872.329.172 | - |

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 | 3.067.061.457 | - | 3.067.061.457 | - |

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup’un raporlama dönemi sonrasında ait 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 31 – 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 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 Kısmı | 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 KONSOLİDE 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 |