

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

**1 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-64
NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	24
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	27
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	27
NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	30
NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR	31
NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR.....	31
NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	33
NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	33
NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR.....	34
NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	34
NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	35
NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR.....	35
NOT 16 – STOKLAR.....	35
NOT 17 - CANLI VARLIKLAR	36
NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	36
NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	37
NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	38
NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	38
NOT 22- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DİĞER DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	38
NOT 24 - TAAHHÜTLER	42
NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	42
NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	43
NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	48
NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	49
NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR	49
NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	52
NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	52
NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)	53
NOT 33 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	53
NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	53
NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)	53
NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ.....	54
NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-).....	54
NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER	54
NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	54
NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	55
NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	56
NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR.....	62
NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	64
NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR	64
NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	64

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 ve 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar		259.611.947	68.688.966
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	223.048.020	43.154.749
Ticari Alacaklar		20.649.956	14.824.703
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	6.192.620	4.526.939
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	14.457.336	10.297.764
Diğer Alacaklar		596.851	809.796
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	395.037
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	596.851	414.759
Stoklar	16	171.708	-
Peşin Ödenmiş Giderler		5.298.412	6.226.010
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	18.181	151.649
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	5.280.231	6.074.361
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	1.171.406	620.262
Diğer Dönen Varlıklar		8.675.594	3.053.446
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	22	8.675.594	3.053.446
Duran Varlıklar		3.229.376.004	2.728.971.601
Diğer Alacaklar		3.250	3.250
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	3.250	3.250
Stoklar	16	56.897.916	56.897.916
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	25	29.678.582	26.443.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	2.968.990.000	2.504.373.099
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	98.071.457	91.243.823
Maddi Duran Varlıklar	27	75.305.332	48.429.197
-Tesis, Makine ve Cihazlar	27	73.266.371	46.812.288
-Taşıtlar	27	109.819	-
-Mobilya ve Demirbaşlar	27	1.866.715	1.616.909
-Özel Maliyetler		62.427	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	28	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		307.385	1.451.296
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	307.385	1.451.296
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39	122.082	129.851
TOPLAM VARLIKLAR		3.488.987.951	2.797.660.567

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 ve 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler		616.459.288	464.634.486
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	68.066.138	48.352.918
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		68.066.138	48.352.918
--Banka Kredileri (KV)	9	68.066.138	48.352.918
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (KV)	9	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	483.524.274	384.932.167
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		483.524.274	384.932.167
--Banka Kredileri		437.482.804	351.540.214
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		46.041.470	33.391.953
Ticari Borçlar		48.052.413	13.491.553
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	43.765.606	8.271.471
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	4.286.807	5.220.082
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	301.241	56.647
Diğer Borçlar		10.709.377	14.474.514
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	2.842.624	4.720.320
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	7.866.753	9.754.194
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.372.590	1.062.946
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	1.372.590	1.062.946
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	39	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.433.255	2.263.741
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	23	78.030	10.386
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	4.355.225	2.253.355
Uzun Vadeli Yükümlülükler		764.821.627	634.490.780
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	761.685.324	630.807.222
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		761.685.324	630.807.222
--Banka Kredileri	9	731.241.021	590.568.151
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	9	30.444.303	40.239.071
Diğer Borçlar		-	130.540
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	-	130.540
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	13.250	779.296
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	18	13.250	779.296
Uzun Vadeli Karşılıklar		311.104	102.857
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	23	311.104	102.857
-Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	23	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	39	2.811.949	2.670.865
ÖZKAYNAKLAR		2.107.707.036	1.698.535.301
Ödenmiş Sermaye	29	246.000.001	246.000.001
Geri Alınmış Paylar (-)	29	(1.047.230)	(1.047.230)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		99.027.979	99.012.713
--Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	29	99.027.979	99.012.713
---Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	29	99.075.327	99.075.327
---Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	(47.348)	(62.614)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.563.403	7.563.403
--Yasal Yedekler	29	6.516.173	6.516.173
--Geri Alınan Hsisse Senetlerinin Yedekleri	29	1.047.230	1.047.230
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(10.633.456)	(9.363.451)
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29	1.356.369.865	807.663.012
Net Dönem Karı veya Zararı		410.426.474	548.706.853
TOPLAM KAYNAKLAR		3.488.987.951	2.797.660.567

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI
GELİR TABLOSU

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

Kar Ve Zarar Tablosu	Dipnot	Cari Dönem 01.01.-31.12.2020	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2019
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	30	264.004.437	215.593.274
Satışların Maliyeti (-)	30	(35.625.954)	(28.339.623)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		228.378.483	187.253.651
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(5.012.099)	(3.004.253)
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	31	(137.524)	-
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	31	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	464.524.517	554.327.709
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	(8.415.411)	(10.401.410)
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)		679.337.966	728.175.697
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	35	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar Paylar	25	3.235.411	2.239.390
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		682.573.377	730.415.087
Finansman Gelirleri	36	33.008.318	47.517.950
Finansman Giderleri (-)	37	(304.979.922)	(228.328.504)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		410.601.773	549.604.533
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(175.299)	(897.680)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	39	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	39	(175.299)	(897.680)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		410.426.474	548.706.853
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
Dönem Kârı/Zararı		410.426.474	548.706.853
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		410.426.474	548.706.853
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	40	1,6684	2,2305
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		410.426.474	548.706.853
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		15.266	(29.168)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	15.266	(29.168)
Kâr Veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		15.266	(29.168)
Toplam Kapsamlı Gelir		410.441.740	548.677.685
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		410.441.740	548.677.685
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
-Ana Ortaklık Payları		410.441.740	548.677.685

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 ve 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları			Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı /Zararı (-)			
01 Ocak 2019 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	99.075.327	(33.446)	7.563.403	(9.363.451)	595.554.331	212.108.681	1.149.857.616	--	1.149.857.616
Transferler		-	-	-	-	-	-	212.108.681	(212.108.681)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(29.168)	-	-	-	548.706.853	548.677.685	-	548.677.685
31 Aralık 2019 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	99.075.327	(62.614)	7.563.403	(9.363.451)	807.663.012	548.706.853	1.698.535.301	--	1.698.535.301
01 Ocak 2020 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	99.075.327	(62.614)	7.563.403	(9.363.451)	807.663.012	548.706.853	1.698.535.301	--	1.698.535.301
Transferler		-	-	-	-	-	-	548.706.853	(548.706.853)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	15.266	-	-	-	410.426.474	410.441.740	-	410.441.740
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-	-	-	-	-	(1.270.005)	-	-	(1.270.005)	-	(1.270.005)
31 Aralık 2020 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	99.075.327	(47.348)	7.563.403	(10.633.456)	1.356.369.865	410.426.474	2.107.707.036	-	2.107.707.036

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 ve 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	Not	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		123.625.413	132.103.139
Dönem Karı (Zararı)		410.426.474	548.706.853
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		410.426.474	548.706.853
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(306.325.341)	(449.080.924)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	8.233.979	5.562.273
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9	24.312	37.760
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		24.312	37.760
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	23	2.393.027	1.266.473
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	291.157	1.379
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		2.101.870	1.265.094
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	26-27	-	(42.000)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	26-27	-	(42.000)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	(2.562.511)	3.689.550
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	9	(2.438.141)	4.456.103
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	11	(108.345)	(70.474)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	11	(16.025)	(696.079)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	26	(458.270.662)	(540.860.465)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	26	(458.270.662)	(540.860.465)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltme	25	(3.235.411)	(2.239.390)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	25	(3.235.411)	(2.239.390)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	39	175.301	897.682
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	9	146.916.624	82.607.193
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		20.075.424	31.990.283
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	150.122
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.677.219)	18.674.169
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	1.435.962	4.702.724
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	(4.113.181)	13.971.445
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		188.633	411.098
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	370.725	267.203
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	13	(182.092)	143.895
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	16	6.299	(31.728)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	18	2.077.512	10.867.959
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		29.622.138	3.350.599
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	35.687.884	2.047.646
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	(6.065.746)	1.302.953
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	77.235	27.237
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.991.050)	(4.244.064)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(1.877.696)	(7.407.958)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	13	(2.113.354)	3.163.894
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	18	(616.435)	(5.741.350)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.611.689)	8.526.241
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	22	(4.611.689)	8.526.241
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	22	-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		124.176.557	131.616.212
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(551.144)	486.927
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(47.876.915)	(69.392.824)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		95.292	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	27	95.292	-
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(34.798.334)	(17.177.356)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	27	(34.798.334)	(17.177.356)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	13.284.762	400.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	26	(26.458.635)	(54.560.886)
Alınan temettüleri*	29	-	1.945.418
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		104.144.773	(113.988.940)
Ortak Kontrolde Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	29	(560.167)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.180.227.093	384.565.704
Kredilerden Nakit Girişleri	9	1.143.933.196	352.768.260
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		36.293.897	31.797.444
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.075.522.153)	(498.554.644)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(1.027.492.380)	(453.780.247)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(48.029.773)	(44.774.397)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		179.893.271	(51.278.625)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	7	179.893.271	(51.278.625)
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	43.154.749	94.433.374
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu		223.048.020	43.154.749

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

31 Aralık 2020 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 38,53 (31 Aralık 2019: % 38,53) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 68 kişi olup 61 kişisi bağlı ortaklıklarda istihdam edilmektedir. (31 Aralık 2019: 7 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2020	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2019	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94%	152.381.690	61,94%
Halka Açık Kısım*	93.618.300	38,06%	93.618.300	38,06%
Diğer	11	0,00%	11	0,00%
Ödenmiş Sermaye	246.000.001	100,00%	246.000.001	100,00%

* Halka açık olan payların % 7,14’ü 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.

	31.12.2020		31.12.2019	
	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 ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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 değerleme 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.

	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi	610.000	100,00 %	-	-
Toplam	610.000	100,00%	-	-

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

İlişikteki 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.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Netleştirme - Mahsup

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

Raporlama Para Birimi

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Grup yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri Türk Lirası'na çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kurundan değerlendirilmektedir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin Türk Lirası'na çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde gelir/(gider) tablosuna yansıtılmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği

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

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

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

Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde hata olmamıştır.

2.4 Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.5.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.5.2. Finansal Yatırımlar

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

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Değer düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

2.5.3. Türev Araçlar

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

2.5.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

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

2.5.5. Ticari Alacaklar

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

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

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

2.5.6. Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir. Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemede örnek formata uygun olarak gösterilir.

2.5.7. Stoklar

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeriendir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsaların maliyetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. Verilen sipariş avansları stok niteliğinde olmayıp, ilgili stok muhasebeleştirilene kadar "Peşin Ödenmiş Giderler"de gösterilir.

2.5.8. Peşin Ödenmiş Giderler

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

2.5.9. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

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

2.5.10. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

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

2.5.11. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

2.5.12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Not 26). Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilmiştir.

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

2.5.13. Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir. Grup'un amortisman uygulamasında, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Maddi Duran Varlık

Makine ve teçhizat

Taşıtlar

Demirbaşlar

Özel Maliyetler

Faydalı Ömür

5-20 yıl

3 yıl

2-10 yıl

3-15 yıl

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

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

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

2.5.14. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Parasal olmayan, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

Bu varlıklardan şerefiye, tek olarak tanımlanamayan ve ayrı olarak kaydedilemeyen, bir işletme birleşmesinde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydaları simgeleyen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

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

2.5.15. Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

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

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

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

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti. ile Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. kurumlar vergisi mükellefi olup ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.16. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

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

İşletme, diğer bütün yükümlülüklerini uzun vadeli olarak sınıflandırır.

2.5.17. Borçlanmalar

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

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklere ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlanmalarla ilgili olarak TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardı çerçevesinde dipnotlarda ilgili açıklamalar yapılır.

2.5.18. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

2.5.19. Diğer Finansal Yükümlülükler

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.20. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

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

2.5.21. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

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

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

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

2.5.22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

2.5.23. Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir.

İlişkili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olması durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

2.5.24. Devlet Teşvik ve Yardımları

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.25. Ertelenmiş Gelirler

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

2.5.26. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

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

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

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Cari dönem vergisi

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.26. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

2.5.27. Karşılıklar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.27. Karşılıklar (devamı)

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

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

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

Emeklilik planları

Grup’un emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

2.5.28. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

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

2.5.29. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

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

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

Şirket’in bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti. ve Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. kurumlar vergisi mükellefi olup ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.30. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

2.5.31. Özkaynaklar

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

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

2.5.32. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar, en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli bilançoda yer alan özkaynaklar içindeki sermaye düzeltme farkları kalemi, sermayenin 31 Aralık 2004 tarihine kadar olan enflasyon düzeltmelerini yansıtmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablolarında özkaynaklar içerisinde sermaye düzeltme farkları bulunmamaktadır.

2.5.33. Geri Alınmış Paylar (-)

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

2.5.34. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir.

Nominal değer altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniye oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

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

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

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

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

2.5.38. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

2.5.39. Nakit Akım Tablosu

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

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

2.5.40. Esas Faaliyetler

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında 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) Grubun mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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

Gayrimenkulün satışı

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

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

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

2.5.42. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

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

2.5.43. Yatırım Faaliyetleri

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

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

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

2.5.44. Finansal Gelirler/Finansal Giderler

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

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

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

2.5.45. Hisse Başına Kazanç

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

2.5.46. Kur Değişiminin Etkileri

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

2.5.47. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmasıdır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat’ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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)

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)

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Grup'un iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Grup'un faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Grup'un finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

31 Aralık 2020

İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ⁽¹⁾	371.700	-	-	6.342.777	-
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	-	-	-	34.957.630	-
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş. ⁽²⁾	5.696.423	-	-	-	-
Reysaş Yatırım Holding A.Ş. ⁽³⁾	-	-	-	323.281	2.842.624
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	-	2.421.360	-
Diğer	200.600	-	-	-	-
Eksi: İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(76.103)	-	-	(279.442)	-
Personel Avansları	-	-	18.181	-	-
Toplam	6.192.620	-	18.181	43.765.606	2.842.624

⁽¹⁾Ticari Alacaklar-Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.

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

Bu kapsamda 31 Aralık 2020 itibarıyla Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasından alınan 371.700 TL'lik çek bulunmaktadır. 31 Aralık 2019 itibarıyla Alınan Çek bulunmamaktadır.

⁽¹⁾Ticari Borçlar - Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.

2020 yılında yapılan işlemlerin etkisiyle 31 Aralık 2020 itibarıyla Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 6.342.777 TL olarak gerçekleşmiştir.

⁽²⁾ Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.'den olan alacak kira gelirlerinden kaynaklanmış olup 13 Ocak 2021 itibarıyla alacağı tamamı tahsil edilmiştir

⁽³⁾ Şirketin bağlı ortaklıklarından Rey Otel'in Reysaş Yatırım Holding A.Ş. firmasına olan borcundan oluşmaktadır.

Grup'un İlişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL'de % 13,53 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**31 Aralık 2019**

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

Grup'un İlişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL, USD ve EURO için sırasıyla %13,97, %5,85 ve %5,43 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar**İlişkili Taraflardan Yapılan Alımlar****01 Ocak- 31 Aralık 2020**

İlişkili taraflardan 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 Ocak- 31 Aralık 2019

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 2019 döneminde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerde yapılan ancak henüz fatura edilmemiş yatırım harcamalarından oluşmaktadır

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

01 Ocak- 31 Aralık 2020				
İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Faiz (Adat Geliri)	Diğer	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.825.239	-	1.541	2.826.780
Reyline Uluslar Arası Taşımacılık Ltd. Şti.	786.313	-	-	786.313
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	27.617	1.298.866	-	1.326.483
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	39.946.428	-	139	39.946.567
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	5.538.832	400.971	-	5.939.803
Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	-	157.893	-	157.893
Diğer	270.374	-	-	270.374
Toplam	49.394.803	1.857.730	1.680	51.254.213

01 Ocak- 31 Aralık 2019			
İlişkili Taraf Unvanı	Kira-Depo Hizmeti	Faiz	Toplam
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.431.740	-	2.431.740
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	8.069.722	610.732	8.680.454
Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	-	626.774	626.774
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	17.771.082	1.404.731	19.175.813
Egemen Oto Kiralama A.Ş.	195.800	-	195.800
Reysaş Demiryolu Taşımacılığı A.Ş.	204.350	-	204.350
Diğer	2.077.492	26.656	2.104.148
Toplam	30.750.186	2.668.893	33.419.079

c) Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler:

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 66.632 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: 229.217 TL)

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	21.510	-
Bankalar		
-Vadeli mevduat(*)	212.179.431	41.321.891
-Vadesiz mevduat	10.799.061	1.832.858
Diğer Hazır Değerler	48.018	-
Toplam	223.048.020	43.154.749

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir;

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Yatırımlar**

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

Uzun Vadeli Yatırımlar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	68.066.138	48.352.918
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	-	-
Toplam	68.066.138	48.352.918

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	437.482.804	351.540.214
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	46.041.470	33.391.953
Toplam	483.524.274	384.932.167

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	731.241.021	590.568.151
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	30.444.303	40.239.071
Toplam	761.685.324	630.807.222

Banka kredileri

31 Aralık 2020 itibariyle Kısa Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	309.261.263	%7,84-%23,75	309.261.263
EURO	15.358.907	%1,61-%7,81	138.351.502
USD	7.892.674	%6,63-%8,40	57.936.177
Toplam			505.548.942

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

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

31 Aralık 2020 itibariyle Uzun Vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı*	TL Karşılığı
TL	511.526.779	%7,84-%23,75	511.526.779
EURO	17.010.411	%1,61-%7,81	153.228.081
USD	9.057.443	%6,63-%8,40	66.486.161
Toplam			731.241.021

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

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

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
0-3 ay içerisinde ödenecekler	161.583.798	129.923.093
4-12 ay içerisinde ödenecekler	343.965.144	269.970.039
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	726.465.460	579.565.826
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	4.775.561	11.002.325
Toplam	1.236.789.963	990.461.283

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

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

31 Aralık 2020 itibariyle Kısa Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	24.708.829	%13,51-%24,23	24.708.829
EURO	2.368.215	%3,25-%12,72	21.332.641
Toplam		-	46.041.470

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

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

31 Aralık 2020 itibarıyla Uzun Vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	2.583.540	%13,51-%24,23	2.583.540
EURO	3.092.925	%3,25-%12,72	27.860.763
Toplam			30.444.303

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

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

Finansal Kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
0-3 ay içerisinde ödenecekler	11.748.917	8.181.664
4-12 ay içerisinde ödenecekler	34.292.552	25.210.289
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	30.444.304	40.239.071
5 yıldan uzun süre içinde ödenecekler	-	-
Toplam	76.485.773	73.631.024

NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alıcılar	11.921.157	7.572.124
Alacak Senetleri	2.672.455	2.874.643
Eksi: Ertilenmiş Finansman Geliri	(136.276)	(149.003)
Şüpheli Ticari Alacaklar	7.420.177	6.767.642
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(7.420.177)	(6.767.642)
Ara Toplam	14.457.336	10.297.764
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)	6.268.723	4.572.676
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertilenmiş Finansman Geliri	(76.103)	(45.737)
Toplam	20.649.956	14.824.703

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış	6.767.642	212.912
Bağlı ortaklık edinimi	64.327	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	967.818	5.882.643
İptal edilen karşılık	(379.610)	(2.318.425)
Ertelemiş gelirden takip edilen hasılat için ayrılan karşılık	-	2.990.512
Toplam	7.420.177	6.767.642

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	4.113.351	4.677.532
Borç Senetleri	207.244	580.872
Eksi: Ertelemiş Finansman Gideri	(33.788)	(38.322)
Ara Toplam	4.286.807	5.220.082
İlişkili Taraflara Borçlar (Not 6)	44.045.048	8.357.164
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelemiş Finansman Gideri	(279.442)	(85.693)
Toplam	48.052.413	13.491.553

d) Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	159.453	107.526
Diğer Çeşitli Alacaklar	437.398	307.233
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.953.740	1.953.740
Eksi: Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	(1.953.740)	(1.953.740)
Ara Toplam	596.851	414.759
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 6)	-	395.037
Toplam	596.851	809.796

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.250	3.250
Toplam	3.250	3.250

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan Depozito ve Teminatlar	3.210.892	3.163.585
Ödenecek Vergi ve Fonlar	4.536.375	6.256.831
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelemiş veya Taks. Borçlar	119.486	333.778
Ara Toplam	7.866.753	9.754.194
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not 6)	2.842.624	4.720.320
Toplam	10.709.377	14.474.514

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelemiş veya Taksitler	-	130.540
Toplam	-	130.540

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele Borçlar	188.225	37.806
Personel Vergi Kesintileri	29.830	7.425
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	83.186	11.416
Toplam	301.241	56.647

NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Otel işletme malzemeleri	171.708	-
Toplam	171.708	-

b) Uzun Vadeli Stoklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Arsa Stokları	56.897.916	56.897.916
Toplam	56.897.916	56.897.916

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 16 – STOKLAR (Devamı)

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 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. 31 Aralık 2017 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %40 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir

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

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

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

Söz konusu konut imarlı arsaların 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 135.000.000 TL'dir. (31 Aralık 2019: 77.050.735 TL)

NOT 17 - CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa ve Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

-Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.987.768	2.670.808
Verilen Sipariş Avansları	2.280.563	3.403.553
İş Avansları	11.900	-
Ara Toplam	5.280.231	6.074.361
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Not 6)	18.181	151.649
Toplam	5.298.412	6.226.010

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

-Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen Sabit Kıymet Avansları(*)	37.580	37.580
Gelecek Yıllara Ait Giderler	269.805	1.413.716
Toplam	307.385	1.451.296

(*) Verilen Sabit Kıymet Avansları, depo yapımı ve depolarla ilgili sabit kıymet alımlarına istinaden verilen avanslardan oluşmaktadır.

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

b) Kısa ve Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

-Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Aylara Ait Gelirler	1.011.645	1.026.331
Alınan Sipariş Avansları	360.945	36.615
Toplam	1.372.590	1.062.946

-Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	13.250	779.296
Toplam	13.250	779.296

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

NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. Bu nedenle vergi karşılığı hesaplanmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti. ile Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. kurumlar vergisi mükellefidir.

NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar satırında görünen 1.171.406 TL tutar, vadeli mevduat ve repo işlemleri sırasında bankalar tarafından tevkif suretiyle kesilen vergilerden oluşmaktadır.

(31 Aralık 2019: Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar satırında görünen 620.262 TL tutar, vadeli mevduat ve repo işlemleri sırasında bankalar tarafından tevkif suretiyle kesilen vergilerden oluşmaktadır.)

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

a) Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	8.675.594	3.053.446
Toplam	8.675.594	3.053.446

b) Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Diğer Kısa/Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Karşılıklar

Dava ve İhtilaflar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dava Karşılıkları	4.355.225	2.253.355
Toplam	4.355.225	2.253.355

31 Aralık 2020 itibariyle davalar için toplam 4.355.225 TL karşılık ayrılmıştır. 31 Aralık 2019 itibariyle davalar için toplam 2.253.355 TL karşılık ayrılmıştır. Aşağıda bahsedilen dava haricinde önemli belirsizlik içeren dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle, Şirket'in aleyhte dava yükümlülüğü için ayırdığı karşılık tutarı 1.953.740 TL'dir (31.12.2019: 1.953.740 TL). Bu tutarın tamamı 2016 yılında 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti' nden tahsil edilemeyen alacaklardan oluşmaktadır.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Alacağın tahsil kabiliyeti olup olmadığı halen karşılıklı devam eden birden fazla davanın yargılama süreçleri sonlandığında belli olacak olup, bu aşamada net bir risk belirlemesi yapılamamaktadır. Ancak, 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nin mali sıkıntı içerisinde olduğu bilindiğinden yargılama sonucu lehe çıksa dahi tahsil imkanı zor görüldüğünden söz konusu tutarın tamamına karşılık ayrılmıştır. Ayrılan karşılık tutarı önceki dönem kar/zarar tablosuna yansımıştır (Not 13). Cari dönemde 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti firması için 1.143.000 TL risk tespit edilmiş olup karşılık ayrılmıştır. (Not 33)

Sözleşmeye bağlı olarak Adana ilindeki deponun inşaatı Remkar Taşımacılık ve Dan. Ltd. Şti. (Remkar) tarafından yapılmıştır. Termokom Soğutma Hava Elek. Müh. Tic. Ltd. Şti. (Termekom) deponun soğuk hava sistemleri inşaat kısmının yapımını üstlenen alt taşeron firması olup sözleşme Remkar ve Termekom firmaları arasında yapılmıştır. Termekom firması taahhüt edilen işi zamanında tamamlamadığı için Remkar ile Termekom arasında dava süreçleri devam etmektedir. Sonuç olarak Termokom ile Remkar arasında görülen dava ile Reysaş Grup şirketlerinin hukuki bir irtibatı bulunmamaktadır. Reysaş Grup şirketlerinin bu davalarda taraf olmaması sebebi ile hakkında olumlu ya da olumsuz bir karar çıkması ihtimali bulunmamaktadır.

Kullanılmayan İzin Ücretleri Karşılığı

Grup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 78.030 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır. (31 Aralık 2019 - Grup, izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 10.386 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır.).

b) Uzun Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak isten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 7.117,17 TL (31 Aralık 2019 – 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 10,04 enflasyon (31 Aralık 2019 - % 7,00) ve % 13,72 iskonto oranı (31 Aralık 2019 - % 12,00) varsayımlarına göre yaklaşık % 3,34 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2019 - % 4,67) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatıyla ilgili meydana gelen aktüeryal kazanç/ (kayıp) haricindeki toplam maliyetler 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan gelir tablosuna dahil edilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 16.325 TL tutarındaki aktüeryal kazanç/(kayıp) diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2019: (29.168) TL)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	311.104	102.857
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış Bakiyesi	102.857	55.033
Bağlı Ortaklık Edinimi	132.989	-
Hizmet Maliyeti	81.953	13.783
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	(16.325)	29.168
Faiz Maliyeti	9.630	4.873
İptal edilen kıdem tazminatları (-)	-	-
Dönem Sonu	311.104	102.857

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

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

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

Takyyidatlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Alınan Teminatlar Mektupları	4.070.184	219.220	-	2.461.000
Alınan Teminatlar Senetleri	10.474.343	147.040	22.000	9.196.823
Toplam	14.544.528	366.260	22.000	11.657.823

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

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

Grup Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

31 Aralık 2020 itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipoteklerin döviz bazında detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler</u>	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Teminatlar	1.101.072			1.101.072
İpotekler	2.387.228.050	72.100.000	20.000.000	1.677.820.000
Toplam	2.388.329.122	72.100.000	20.000.000	1.678.921.072

31 Aralık 2019 itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipoteklerin döviz bazında detayın aşağıdaki gibidir;

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

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kendi işlemleri ile ilgili olarak verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	2.388.329.122	2.456.532.560
-İpotekler	2.387.228.050	2.456.320.244
-Teminat Mektubu	1.101.072	212.316
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ"lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla % 0'dir. (31.12.2019: % 0).

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

Gayrimenkullerin değerleri üzerindeki sigorta tutarı 1.089.847.194 TL'dir. (31 Aralık 2019: 955.665.406 TL'dir).

NOT 24 - TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

İştirakler	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
Arı Lojistik A.Ş.	50,00%	29.678.582	50,00%	26.443.169
Toplam		29.678.582		26.443.169

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak Bakiyesi	26.443.169	26.149.197
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	3.235.413	2.239.390
Alınan Temettümler	-	(1.945.418)
Toplam	29.678.582	26.443.169

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	31 Aralık 2020				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik A.Ş.	71.358.225	(12.001.063)	59.357.162	8.696.345	6.470.823

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

Arı Lojistik A.Ş.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam Varlıkları	71.358.225	64.482.020
Yükümlülükleri	(12.001.063)	(11.595.682)
Net Varlıkları	59.357.162	52.886.338
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	29.678.582	26.443.169

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

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

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.968.990.000	2.504.373.099
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	98.071.457	91.243.823
Toplam	3.067.061.457	2.595.616.922

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi 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 1.089.847.194 TL'dir.(31 Aralık 2019: 955.665.406 TL)

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

31 Aralık 2020 itibarıyla arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Arsalar

<u>Mevki</u>	<u>Cinsi</u>		<u>01.01.2020</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Geceğe Uygun Değer Farkı</u>	<u>31.12.2020</u>
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.

31 Aralık 2020 itibarıyla Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Mevki			01.01.2020	Giriş	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2020
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	22.602.000	-	-	4.398.000	27.000.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	22.000.000	60.000	-	3.040.000	25.100.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	17.845.000	634.396	-	2.520.604	21.000.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	7.035.000	-	-	1.915.000	8.950.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	4.760.000	-	-	1.140.000	5.900.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	9.796.000	-	-	1.454.000	11.250.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	74.010.000	-	-	12.590.000	86.600.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	134.093.000	35.637	-	25.871.363	160.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	25.064.000	-	-	2.986.000	28.050.000
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	168.616	-	13.281.384	40.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	60.620.000	64.023	-	16.390.977	77.075.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	170.610.000	105.702	-	42.284.298	213.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	14.400.000	-	-	22.450.000	36.850.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	79.000.000	407.249	-	10.912.751	90.320.000
Ordu	Ünye	Yüceler	13.661.000	-	-	2.339.000	16.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	5.155.000	-	-	1.095.000	6.250.000
Samsun	Terme	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

Şirket tarafından İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı Mahallesi 6 Ada 194 Parsel, Samsun İli Çarşamba İlçesi 198 Ada 1 Parsel ve Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel de bulunan gayrimenkuller sırasıyla 2016, 2016 ve 2017 yıllarında Sat-Geri Kiralama yöntemiyle kiralamaya konu edilmiştir. 31 Aralık 2020 itibarıyla ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 100.850.000 TL'dir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mevki			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

(*) 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.

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle Grup, söz konusu depoları kiraya vererek 239.724.211 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. (31 Aralık 2019: 203.512.400 TL)

31 Aralık 2019 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Arsalar

Mevki	Cinsi		01.01.2019	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2019
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	20.431.000	-	-	25.149.000	45.580.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	9.862.000	-	-	2.888.000	12.750.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-1	358.000	-	(358.000)	-	-
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	2.180.000	-	-	720.000	2.900.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	2.426.000	-	-	794.000	3.220.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	9.243.000	-	-	2.802.000	12.045.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	4.726.000	-	-	1.264.000	5.990.000
Düzce	Merkez	Darıcı	4.163.000	-	-	1.683.000	5.846.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	4.453.000	-	-	764.000	5.217.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	3.212.000	-	-	730.000	3.942.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	8.647.000	-	-	1.638.000	10.285.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	12.157.000	-	-	3.281.000	15.438.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.292.510	-	-	490	1.293.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	-	3.105.000	-	744.000	3.849.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	2.596.000	-	-	734.000	3.330.000
			85.746.510	3.105.000	(358.000)	43.191.490	131.685.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Mevki			01.01.2019	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2019
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	20.923.000	7.423	-	1.671.577	22.602.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	18.525.000	-	-	3.475.000	22.000.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	14.868.000	-	-	2.977.000	17.845.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	5.307.000	-	-	1.728.000	7.035.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	3.915.000	-	-	845.000	4.760.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	7.890.000	-	-	1.906.000	9.796.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	61.068.000	-	-	12.942.000	74.010.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	109.308.000	-	-	24.785.000	134.093.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	20.218.000	-	-	4.846.000	25.064.000
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	-	-	-	26.550.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	49.360.000	22.841	-	11.237.159	60.620.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	141.556.000	265.156	-	28.788.844	170.610.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	14.400.000	-	-	-	14.400.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	64.501.000	456.224	-	14.042.776	79.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	10.023.000	-	-	3.638.000	13.661.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	3.180.000	-	-	1.975.000	5.155.000
Samsun	Terme	Söğütlü	4.451.000	-	-	1.553.000	6.004.000
Samsun	Çarşamba	Eğeli	4.762.000	-	-	1.223.000	5.985.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık***	16.043.000	-	-	-	16.043.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	5.489.000	-	-	1.836.000	7.325.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	3.401.000	-	-	1.707.000	5.108.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	9.124.000	-	-	3.526.000	12.650.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	135.850.000	18.604	-	33.131.396	169.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	23.106.000	82.929	-	5.091.071	28.280.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	9.254.000	-	-	3.502.000	12.756.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	16.110.000	-	-	2.946.000	19.056.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	11.896.000	-	-	84.304.000	96.200.000
Bolu	Merkez	Saraycık	17.877.000	-	-	3.260.000	21.137.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	5.985.000	265.014	-	9.497.986	15.748.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	74.688.000	-	-	16.312.000	91.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	13.199.000	-	-	4.154.000	17.353.000
İzmir	Menderes	Görece-3	22.620.000	55.563	-	2.290.437	24.966.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	11.742.000	-	-	1.491.000	13.233.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	18.264.000	-	-	3.075.000	21.339.000
Adana	Sarıçam	Suluca	15.350.000	-	-	3.038.000	18.388.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	118.982.000	-	-	27.180.000	146.162.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	53.839.000	-	-	31.161.000	85.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1*	8.947.000	-	-	7.053.000	16.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	103.195.000	-	-	34.080.000	137.275.000
İzmir	Menderes	Görece-4	52.530.000	-	-	4.715.000	57.245.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	123.506.000	8.832	-	30.766.168	154.281.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	254.689.000	20.183.255	-	44.243.745	319.116.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	66.143.000	-	-	13.857.000	80.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	33.362.000	-	-	5.638.000	39.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent(1)	4.332.000	-	-	827.000	5.159.000
Karabük	Merkez	Çerçiler(1)	1.789.500	-	-	244.500	2.034.000
Bartın	Merkez	Balamba(1)	1.335.000	-	-	585.000	1.920.000
Kastamonu	Tosya	Dilkürah(1)	388.500	-	-	107.500	496.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu(1)	372.000	-	-	370.000	742.000
Erzincan	Hilton Bina	-	34.734.000	-	-	4.752.099	39.486.099
Toplam Binalar			1.848.947.000	21.365.841	-	502.375.258	2.372.688.099
Toplam Arsa ve Binalar			1.934.693.510				2.504.373.099

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

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

NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2019	Giriş	Çıkış	Transfer	Bağlı Ortaklık Girişi	31.12.2020
Tesis Makine Cihazlar	9.390.987	22.701.392	(25.424)	3.209.138	-	35.276.093
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	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
Toplam	66.846.406	34.798.334	(101.677)	-	1.188.876	102.731.939

Birikmiş Amortismanlar	31.12.2019	Giriş	Çıkış	Transfer	Bağlı Ortaklık Girişi	31.12.2020
Tesis Makine Cihazlar	5.518.413	1.436.310	(847)	1.471.103	-	8.424.979
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	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	-	-	158.254	181.372
Toplam	18.417.209	8.233.979	(6.384)	-	781.802	27.426.606

Net Tutar	48.429.197					75.305.332
------------------	-------------------	--	--	--	--	-------------------

Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar Finansal Kiralama ile Elde Edilen Tesis, Makine ve Cihazlardan ve demirbaşlardan oluşmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**31 Aralık 2019**

Maliyet	31.12.2018	Alımlar	Çıkışlar (-)	31.12.2019
Tesis, Makine ve Cihazlar	8.829.143	561.844	-	9.390.987
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	37.551.327	16.244.448	-	53.795.775
Taşıtlar	49.194	-	-	49.194
Demirbaşlar	3.239.387	371.063	-	3.610.450
Toplam	49.669.051	17.177.355	-	66.846.406
Birikmiş Amortismanlar(-)	31.12.2018			31.12.2019
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.398.528	1.119.885	-	5.518.413
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	6.640.734	3.954.310	-	10.595.044
Taşıtlar	49.194	-	-	49.194
Demirbaşlar	1.766.479	488.079	-	2.254.558
Toplam	12.854.935	5.562.274	-	18.417.209
Net Defter Değeri	36.814.116			48.429.197

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

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

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

NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR**a) Ödenmiş Sermaye**

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

	31 Aralık 2020	Pay Oranı(%)	31 Aralık 2019	Pay Oranı(%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94	152.381.690	61,94
Halka Açık Kısım	93.618.300	38,06	93.618.300	38,06
Diğer	11	0,00	11	0,00
Toplam	246.000.001	100	246.000.001	100

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un çıkarılmış sermayesi 246.000.001 TL'dir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un sermayesi, her biri 1 TL nominal değerde 246.000.001 adet (31 Aralık 2019: 1 TL nominal değerde 246.000.001) hisseden meydana gelmiştir. Şirket esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 578.824 adet nama yazılı A grubu, 245.421.177 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

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

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

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

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

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

c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Önceki Dönemden Devir	99.075.327	99.075.327
Toplam	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.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)**

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Önceki Dönemden Devir	(62.614)	(33.446)
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	15.266	(29.168)
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(47.348)	(62.614)

d) Kardan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan kısıtlanmış yedekler; yasal yedeklerden, kurumlar vergisinden istisna edilmiş gayrimenkul satış kazançlarından ve işletmenin geri alınan hisse senetlerinin yedeklerinden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmıyca 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.

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Yasal Yedekler(*)	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri(**)	1.047.230	1.047.230
Toplam	7.563.403	7.563.403

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

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

e) Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

Yıl içinde Geçmiş Yıl Karı Zararı hesabında aşağıdaki işlemler gerçekleşmiştir.

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Dönem Başı	807.663.012	595.554.331
Önceki Dönem karı/zararı	548.706.853	212.108.681
Dönem Sonu	1.356.369.865	807.663.012

f) Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilgili hesabın detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (Not: 3)	(10.633.456)	(9.363.451)
Toplam	(10.633.456)	(9.363.451)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri (net)	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Kiralama Gelirleri	239.724.211	203.512.400
Diğer Gelirler	26.950.429	17.358.544
Satıştan İadeler	(2.670.203)	(5.277.670)
Toplam Satışlar	264.004.437	215.593.274
Sigorta Giderleri	2.716.058	2.474.611
Amortisman ve tükenme payları	8.233.979	5.562.273
Personel Giderleri (*)	2.646.173	-
Bakım Onarım Giderleri	3.486.698	3.689.446
Elektrik Giderleri	10.823.466	10.926.891
Vergi, Resim ve Harçlar	4.122.138	3.628.432
Raporlama Expertiz Giderleri	452.254	129.107
Diğer	3.145.188	1.928.862
Toplam Maliyet	35.625.954	28.339.623
Brüt Kar / (Zarar)	228.378.483	187.253.651

(*) Bağlı ortaklık Rey Otel'in edinimi ile oluşmuş olup otel personel giderleridir.

NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**a) Genel Yönetim Giderleri (-)**

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Personel Giderleri	823.839	660.830
Bakım Onarım Gideri	-	13.669
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	549.702	125.445
Nakliye Giderleri	1.240.761	-
Avukat, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	124.054	346.528
SPK Kayıt ve Genel Giderleri	20.177	38.607
Elektrik ve Su Giderleri	586.839	522.098
Diğer Giderler	1.666.727	1.297.076
Toplam	5.012.099	3.004.253

b) Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)

Grup'un araştırma ve geliştirme giderleri yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

c) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)

Grup'un pazarlama, satış, dağıtım giderleri 137.524 TL'dir. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)**a) Amortisman Giderleri (-)**

	<u>01.01-31.12.2020</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>
Satılan Hizmet Maliyeti	8.233.979	5.562.273
Genel Yönetim Giderleri	-	-
Toplam	8.233.979	5.562.273

b) Personel Giderleri (-)

	<u>01.01-31.12.2020</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>
Genel Yönetim Giderleri	823.839	660.830
Hizmet Üretim Maliyeti	2.646.173	-
Toplam	3.470.012	660.830

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

<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>	<u>01.01-31.12.2020</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>
Konusu Kalmayan Karşılıklar	387.695	2.318.425
Gerçeğe uygun değer artışı	458.270.662	540.860.465
Duran Varlık Satış Karı	3.694	42.000
Fatura Edilecek Gelirler	772.606	4.284.382
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	972.351	2.252.018
Kur Farkı Gelirleri	1.643.400	3.202.828
Diğer Gelirler	2.474.109	1.367.591
Toplam	464.524.517	554.327.709

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)

<u>Diğer Faaliyet Giderleri (-)</u>	<u>01.01-31.12.2020</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>
Karşılık Giderleri (-)	4.545.231	4.587.611
Kur Farkı Giderleri (-)	329.025	3.144.702
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	692.290	755.708
Fatura Edilecek Giderler (-)	-	1.164.803
Kanunen Kabul Edilmeyen Gider (-)	1.495.801	748.586
Diğer Gider ve Zararlar (-)	1.353.064	-
Toplam	8.415.411	10.401.410

NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Grup'un yatırım faaliyetlerinden giderleri yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

Grup'un yatırım faaliyetlerinden giderleri yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman Gelirleri	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Menkul Kıymet Satış Karları	-	9.170
Faiz Gelirleri	10.823.056	6.250.742
Kur Farkı Gelirleri	22.185.262	41.258.038
Toplam	33.008.318	47.517.950

NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

Finansman Giderleri (-)	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Faiz Giderleri (-)	132.639.632	114.743.374
Kur Farkı Giderleri (-)	172.338.760	113.580.692
Komisyon Giderleri (-)	1.530	4.438
Toplam	304.979.922	228.328.504

NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Bağlı Ortaklık için Ertelemiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %22 olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2019: % 20)

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	53.969	43.198	11.873	9.504
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	87.558	-	19.263	-
Faiz Tahakkuku	34.706	52.408	7.635	11.530
Vergi Avantajı	111.353	111.353	24.498	24.497
İzin Karşılığı	59.143	-	13.011	-
Kıdem Karşılığı	208.192	-	45.802	-
Toplam	554.921	206.959	122.082	45.531
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(945.242)	(797.610)	(207.953)	(175.474)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	(7.973)	(412)	(1.754)	(91)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(23.656.742)	(21.907.841)	(2.602.242)	(2.409.863)
Diğer	-	(5.081)	-	(1.118)
Toplam	(24.609.957)	(22.710.944)	(2.811.949)	(2.586.546)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net			(2.689.867)	(2.541.015)
Döneme Ait Ertelemiş Vergi Gideri (Gideri)			(148.852)	(897.680)
Bağlı Ortaklık Girişi			(26.447)	-
Döneme Ait Ertelemiş Vergi Geliri(Gideri)			(175.299)	(897.680)

NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>01.01-31.12.2020</u>	<u>01.01-31.12.2019</u>
Net Dönem Karı / (Zararı)	410.426.474	548.706.853
Payların Ağırlıklı Ortalama Sayısı	246.000.001	246.000.001
Hisse başına kazanç / (kayıp)	1,6684	2,2305

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 9 ve 10. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 7. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 29. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup sermayeyi finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama borçlarını, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

2020 yılında Grup'un stratejisi, 2019'dan beri değişmemekte olup, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Finansal Borçlar	1.313.275.736	1.099.125.266
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(223.048.020)	(43.154.749)
Net Borç	1.090.227.716	1.055.970.517
Toplam Özkaynak	2.107.707.036	1.698.535.301
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	0,52	0,62

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

b) Önemli muhasebe politikaları

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

c) Grup'un maruz kaldığı riskler

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

c.1) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.

Grup finansal borçları, döviz cinsinden ticari borç ve alacakları nedeniyle kur değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır. Grup esas itibarıyla ABD doları cinsinden varlık ve yükümlülükleri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Döviz kuru riski açısından bir diğer önemli para birimi ise Avro'dur.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla diğer şartlar sabit kalmak kaydıyla döviz kurunun % 10 daha yüksek/düşük gerçekleşmiş olması halinde dönem vergi ve azınlık payı öncesi dönem karı/ (zararı) 31.437.288 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2019: Dönem karı/(zararı) 70.728.507 TL daha düşük/ yüksek olacaktı.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu 31.12.2020

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- USD net varlık/yükümlülüğü	(10.119.684)	10.119.684	-	-
2- USD riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- USD Net Etki (1+2)	(10.119.684)	10.119.684	-	-
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(21.317.604)	21.317.604	-	-
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR Net Etki (4+5)	(21.317.604)	21.317.604	-	-
TOPLAM (3+6)	(31.437.288)	31.437.288	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

31 Aralık 2020 Döviz Pozisyonu Tablosu	Cari Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	503.236	-	55.866
2a. Parasal Finansal Varlıklar	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. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	152.734.810	3.252.090	14.305.537
9. Ticari Borçlar	1.912.370	88.069	140.532
10. Finansal Yükümlülükler	217.620.320	7.892.674	17.727.122
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlükler	219.532.690	7.980.743	17.867.654
13. Finansal Yükümlülükler	247.575.004	9.057.443	20.103.336
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	247.575.004	9.057.443	20.103.336
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	467.107.695	17.038.187	37.970.991
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(314.372.884)	(13.786.097)	(23.665.454)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(314.372.884)	(13.786.097)	(23.665.454)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

31Aralık 2019 Döviz Pozisyonu Tablosu	Önceki Dönem		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	168.216	-	25.293
2a. Parasal Finansal Varlıklar	13.603.538	727.980	1.395.242
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	13.771.754	727.980	1.420.535
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	13.771.754	727.980	1.420.535
9. Ticari Borçlar	3.485.217	30.486	496.816
10. Finansal Yükümlülükler	235.937.758	20.845.912	16.856.956
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlükler	239.422.975	20.876.398	17.353.772
13. Finansal Yükümlülükler	481.633.848	38.074.150	38.412.441
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	481.633.848	38.074.150	38.412.441
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	721.056.823	58.950.549	55.766.213
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(707.285.069)	(58.222.569)	(54.345.678)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(707.285.069)	(58.222.569)	(54.345.678)

c.2) Faiz oranı riski ve yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Vadeli Mevduatlar	212.179.431	41.321.891
Finansal Yükümlülükler	Banka Kredileri ve Finansal Kiralama Borçları	1.222.933.868	805.527.098
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler		90.341.868	258.565.209

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

c.3) Kredi riski yönetimi

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

31 Aralık 2020	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri Bankalardaki Mevduat
	Cari Dönem	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (1)	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 (2)	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	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	1.953.740	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(1.953.740)	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

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

c.4) Likidite riski ve yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.365.281.092	1.654.866.029	227.678.063	412.293.680	1.005.966.175	8.928.111
Banka kredileri	1.236.789.963	1.512.870.139	163.193.767	369.691.785	971.056.591	8.927.996
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	76.485.773	83.191.591	11.916.142	36.365.750	34.909.584	115
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	-	-
31 Aralık 2019	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.095.748.784	1.259.809.724	163.018.710	321.480.799	758.336.137	16.974.077
Banka kredileri	990.461.283	1.145.589.064	131.262.428	287.571.114	709.781.560	16.973.962
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	73.631.024	82.415.888	8.299.733	25.692.002	48.424.037	115
Ticari borçlar	13.491.553	13.615.568	13.615.568	-	-	-
Diğer borçlar	14.605.054	14.605.054	6.256.831	8.217.683	130.540	-

c.5) Diğer Risklere İlişkin Analizler**Hisse senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un alım satım amaçlı finansal varlığı yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 42 FİNANSAL ARAÇLAR(devamı)

Parasal Varlıklar

Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonunda yürürlükteki döviz alış kurları kullanılarak Türk Lirası'na 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 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	-

31 Aralık 2019 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2020

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 4.01.2021 tarih ve 613 sayılı kararı doğrultusunda; mevcut 500.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'ye yükseltilmesine, mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin de bu kapsamda 2021-2025 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine ve bu amaçla şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin ekli tadil tasarısına uygun olarak tadil edilmesine ilişkin 14.01.2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır.

NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolar KAP 'da yayımlanmak üzere 03 Şubat 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2020 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 ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	222.856.883	43.137.365
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.022.496.457	2.552.800.823
C	İştirakler	Md.24/(b)	72.619.858	73.590.496
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	395.037
	Diğer Varlıklar		161.585.108	122.855.328
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.479.558.306	2.792.779.049
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.236.789.963	990.461.283
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	75.288.390	71.689.443
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	130.540
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.107.707.037	1.698.535.300
	Diğer Kaynaklar		59.772.916	31.962.483
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.479.558.306	2.792.779.049
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
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)	222.856.879	43.137.365
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)	148.690.000	128.355.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	560.167	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.021.072	165.638
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	86,86%	91,41%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8,49%	4,18%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	4,27%	4,60%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,02%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	62,30%	62,55%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6,40%	1,54%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10