

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İçindekiler

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	1
DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13
DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	14
DİPNOT 5 –NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
DİPNOT 6 –FİNANSAL BORÇLAR.....	16
DİPNOT 7 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	18
DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	19
DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	20
DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23
DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 12 – STOKLAR	28
DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
DİPNOT 14 – TAAHHÜTLER	30
DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	31
DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	32
DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR.....	33
DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	36
DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	36
DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	37
DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	37
DİPNOT 23 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	37
DİPNOT 24 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38
DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ	38
DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39
DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	48
DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	49
DİPNOT 29 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR	49
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİ İTİBARI İLE
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 30.09.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	321.581.937	426.087.297
Ticari Alacaklar			
İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	4-7	181.518.299	20.342.426
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	15.343.204	18.612.518
Diğer Alacaklar			
İlişkili Kuruluşlardan Diğer Alacaklar	8	--	55.594.526
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.767.729	5.469.238
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	4-16	--	--
Diğer Peşin Ödenmiş Giderler	16	5.545.885	2.220.434
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		621.355	1.634.370
Diğer Dönen Varlıklar	17	--	14.150.704
Toplam Dönen Varlıklar		526.378.409	544.111.513
Duran Varlıklar			
Stoklar	12	42.681.386	56.897.916
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	9	115.033.755	124.524.585
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	5.174.747.530	4.813.634.171
Maddi Duran Varlıklar		99.477.816	82.479.424
Peşin Ödenmiş Giderler	16	9.277.544	24.067.873
Toplam Duran Varlıklar		5.441.218.030	5.101.603.969
TOPLAM VARLIKLAR		5.967.596.439	5.645.715.482

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 19.10.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİ İTİBARI İLE
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 30.09.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	135.978.603	155.870.675
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları			
Banka Kredileri	6	467.218.756	604.785.007
Finansal kiralama	6	43.563.855	25.321.082
Ticari Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	4-7	--	1.523.621
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	10.124.640	8.288.676
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	342.950	201.631
Diğer Borçlar			
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar	4-8	9.241.573	13.475.432
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	19.000.363	8.907.347
Ertelenmiş Gelirler	16	162.190	488.604
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	8.675.171	8.675.171
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		694.308.100	827.537.246
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Finansal Borçlar			
Banka Kredileri	6	1.107.776.179	843.468.718
Finansal kiralama	6	91.583.290	23.799.080
Diğer Borçlar	8		
İlişkili Kuruluşlara Diğer Borçlar		2.790.371	2.790.371
Diğer Borçlar		1.259.409	2.703.792
Ertelenmiş Gelirler	16	38.178	226.502
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	447.692	312.587
Uzun Vadeli Karşılıklar		194.889	336.892
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.204.090.009	873.637.942
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	500.000.000	500.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	18	331.244	331.244
Geri Alınmış Paylar	18	(3.052.439)	(3.052.439)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		1.782.434	(1.270.005)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar	18	(98.544)	(98.544)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	18	89.752.887	89.752.887
- Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		42.533.800	42.533.800
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	678.946	9.568.612
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	18	3.299.426.379	1.764.485.277
Dönem Net Karı / (Zararı)	25	137.843.623	1.542.289.462
Toplam Özkaynaklar		4.069.198.330	3.944.540.294
TOPLAM KAYNAKLAR		5.967.596.438	5.645.715.482

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 19.10.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2022 VE 01.01.-30.09.2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısımı	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.-30.09.2022	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.-30.09.2021	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.07.-30.09.2022	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.07.-30.09.2021
Hasılat	19	399.207.876	222.188.092	165.179.556	78.840.940
Satışların Maliyeti (-)	19	(68.911.809)	(29.372.297)	(23.580.221)	(9.721.498)
Brüt Kar / (Zarar)		330.296.067	192.815.795	141.599.335	69.119.442
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(7.839.258)	(5.439.609)	(5.412.773)	(2.924.403)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	17.858.149	9.537.020	5.259.341	5.257.117
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(21.908.123)	(3.311.211)	(1.082.527)	(599.567)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		318.406.835	193.601.995	140.363.375	70.852.589
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	5.061.498	13.776.538	1.279.694	25.743
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	22	--	--	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar.Paylar	9	8.688.569	(5.782.784)	3.261.266	2.532.375
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		332.156.902	201.595.749	144.904.336	73.410.707
Finansman Gelirleri	23	152.147.145	44.746.330	45.491.028	14.370.469
Finansman Giderleri (-)	23	(346.460.424)	(199.667.810)	(103.684.154)	(43.205.684)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		137.843.623	46.674.269	86.711.210	44.575.492
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		--	--	--	--
Dönem Net Karı / (Zararı)		137.843.623	46.674.269	86.711.210	44.575.492
Pay Başına Kazanç					
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	0,2757	0,0933	0,1734	0,085
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç					
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	--	0,0933	--	0,085
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		3.052.439		--	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	15	3.052.439	(17.403)	--	245
DİĞER KAPSAMLI GELİR		3.052.439	(17.403)	--	245
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		140.896.062	46.656.866	86.711.210	44.575.737

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 19.10.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2022 VE 01.01.-30.09.2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Diğer Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
31 Aralık 2020 bakiyesi	29	246.000.001		(1.047.230)	(1.270.005)	89.752.887	(47.348)	7.563.403	1.356.328.855	410.426.474	2.107.707.037
Sermaye artırımını		253.999.999	--	--	--	--	--	--	--	--	253.999.999
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	410.426.474	(410.426.474)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	(17.403)	--	--	--	(17.403)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	917.547	(2.005.209)	--	--	--	2.005.209	(2.251.898)	--	(1.334.351)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	--	46.674.269	46.674.269
30 Eylül 2021 bakiyesi	29	500.000.000	917.547	(3.052.439)	(1.270.005)	89.752.887	(64.751)	9.568.612	1.764.503.431	46.674.269	2.407.029.551
31 Aralık 2021 bakiyesi	18	500.000.000	331.244	(3.052.439)	(1.270.005)	89.752.887	42.435.256	9.568.612	1.764.485.277	1.542.289.462	3.944.540.294
Sermaye artırımını		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler		--	--	--	--	--	--	--	--	(1.542.289.462)	(1.542.289.462)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	3.052.439	--	--	(8.889.666)	1.534.941.102	137.843.623	1.666.947.498
30 Eylül 2022 bakiyesi	18	500.000.000	331.244	(3.052.439)	1.782.434	89.752.887	42.435.256	678.946	3.299.426.379	137.843.623	4.069.198.330

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 19.10.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2022 VE 01.01.-30.09.2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		200.097.886	1.151.429
Dönem karı/zararı	25	137.843.623	46.674.269
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		27.618.271	46.850.322
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	14.272.325	7.543.772
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı	15	--	132.299
- Beklenen Zarar Karşılığı (TFRS 9)	7	(1.444.383)	123.409
- Dava Gider Karşılığı	21	--	590.193
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	7	--	108.530
- Faiz Gideri	7	--	(24.791)
Finansal Borçlara Ait Gerçekleşmemiş Kambiyo Karları / (Zararları)	21 -23	--	46.289.386
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	--	(13.448.576)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	9	--	5.782.784
- Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		14.790.329	(246.684)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		34.635.992	(91.269.455)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		14.216.530	--
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	(157.906.559)	(39.156.657)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	--	(19.887.686)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	97.247.225	(683.483)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	16	59.296.035	2.156.521
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	312.343	(36.187.044)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	--	9.448.081
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	--	5.293.785
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	--	2.533.106
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	--	133.788
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		
Artış (Azalış)		--	(844.976)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	17	21.470.418	(14.074.890)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	2.255.136
Vergi Ödemeleri/İadeleri		--	(1.103.707)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(392.710.490)	(175.709.516)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	--	(162.768.860)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	--	9.915.773
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(392.710.490)	(22.856.429)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		88.107.244	355.054.128
- Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	18	--	253.999.999
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	--	448.500.000
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	88.107.244	(347.445.871)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(104.505.360)	180.496.041
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	426.087.297	222.856.883
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	321.581.937	403.352.924

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.
Yukarıdaki bireysel mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 19.10.2022 tarihinde onaylanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Ana ortağı (%61,94) 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 arz edilmiş olup, 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’ da (BİST) işlem görmeye başlamıştır.

30 Eylül 2022 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı %38,04 (31 Aralık 2021: %38,53) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 11’dir. (31 Aralık 2021:9 kişi)

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

Sermaye Yapısı	30 Eylül 2022	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2021	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94%	307.352.918	61,47%
Halka Açık Kısım*	190.281.019	38,04%	192.647.058	38,53%
Diğer	0	0,00%	24	0,00%
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

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

2.2) TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

İşletmeler, ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermemesi nedeniyle Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

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

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 19.10.2022 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.3) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

2.5) İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 533.439.366 TL (31 Aralık 2021: 544.111.513 TL), kısa vadeli yükümlülükleri ise 701.369.057 TL (31 Aralık 2021: 827.537.246 TL) olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 167.929.691 TL (31 Aralık 2021: 283.425.733 TL) aşmıştır.

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

30.09.2022 tarihi itibarıyla “İlişkili Taraflara Ticari Borçlar” hesabı altında muhasebeleştirilen 9.241.573 TL tutarındaki ticari olmayan borç “İlişkili Taraflara Diğer Borçlar” hesabına sınıflandırılmıştır.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili kuruluşlar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

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

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

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

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

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

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

Ticari borçlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Stoklar

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

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

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

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket’in bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30.09.2022	31.12.2021
Arı Lojistik	50,00	50,00
Reysaş Turizm	100,00	100,00
Rey Otel	100,00	100,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Dipnot 10).

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

Faydalı Ömür

Makine ve teçhizat

5-20 yıl

Demirbaşlar

5-10 yıl

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

Kiracı olarak Şirket

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

Finansal Borçlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyeti

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

Faaliyet giderleri

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

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

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

30.09.2022

Döviz alış

ABD \$	18,5038
AVRO	17,9232

Döviz satış

ABD \$	18,5371
AVRO	17,9555

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Taahhütler ve yükümlülükler

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Geri alınmış paylar

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

2.8) Yeni ve Revize Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

b) 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

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

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket faaliyetleri ile ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili Kuruluşlardan Ticari Alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	399.590	399.590
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	58.723.604	--
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	--	--
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	122.395.105	19.942.836
Diğer	--	55.594.526
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	--	--
	181.518.299	75.936.952

Şirket'in İlişkili firmalardan olan cari ve senetli alacakları için yıllık TL'de %15,75 oran ile faiz işletilmektedir.

İlişkili Kuruluşlardan Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2022	31.12.2021
Personel avansları	--	--
	--	--

İlişkili Kuruluşlara Ticari Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	--	--
Reysaş Taşıt Muayene İst. İşletim A.Ş.	--	--
Diğer	--	--
İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	--	--
Egemence İnşaat A.Ş.	--	1.523.621
	--	1.523.621

İlişkili Kuruluşlara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. (*)	7.846.387	12.080.247
Diğer	1.395.185	1.395.185
	9.241.573	13.475.432

(*) 30.09.2022 tarihli diğer borçlar Şirket'in Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. ile olan finansman ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

İlişkili Kuruluşlara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Persco Personel Tedarik Yönetim Ve Danışmanlık Ltd Şti	1.558.219	1.558.219
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşl.A.Ş.	655.267	655.267
Diğer	576.885	576.885
	2.790.371	2.790.371

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

01.01.-30.09.2022 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	1.379.300	1.079.594	195.369	702.013	195.618.961	198.975.236
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	322.220	1.455.345	1.656.634	--	3.212.454	6.646.654
Diğer	--	--	--	--	--	--
Genel Toplam	1.701.520	2.534.939	1.852.003	702.013	198.831.415	205.621.890

01.01.-30.09.2022 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Kira	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
EGEMENCE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1.304.106	--	--	--	1.533.391	2.837.497
REY OTEL TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE TİC. A.Ş.	--	6.451.650	--	--	--	6.451.650
REYLİNE ULUSLARARASI TAŞIMACILIK A.Ş.	--	1.274.307	--	--	--	1.274.307
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.	3.329.708	22.460.878	18.405.494	17.503.499	--	61.699.579
REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.	--	4.026.095	--	--	--	4.026.095
DİĞER	990.235	660.800	213.519	1.058.965	--	2.923.519
Genel Toplam	5.624.049	34.873.730	18.619.013	18.562.464	1.533.391	79.212.647

01.01.-30.09.2021 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	--	--	217.585	--	28.624.678	28.842.263
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	2.069.221	747.880	532.623	7.545.786	9.417.356	20.312.867
Diğer	--	--	82.184	45.236	302.886	430.306
Genel Toplam	2.069.221	747.880	832.392	7.591.022	38.344.920	49.585.436

01.01.-30.09.2021 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Kira	Vade Farkı	Toplam
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	4.935.870	225.637	5.161.507
Reysaş Antrepo İşletmesi A.Ş.	2.875.998	81.916	2.957.914
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	26.060.815	--	26.060.815
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	2.670.798	--	2.670.798
Diğer	1.111.471	166.796	1.278.267
Genel Toplam	37.654.952	474.349	38.129.301

Üst düzey yöneticilere sağlanan haklar:

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 74.532 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (30 Eylül 2021: 59.712 TL)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	30.09.2022	31.12.2021
Bankalar - Vadesiz hesaplar		
- Türk Lirası	40.308.209	1.277.364
- Yabancı Para	9.222.966	68.608.043
Bankalar - Vadeli hesaplar (*)		
- Türk Lirası	258.383.335	133.363.788
- Yabancı Para	10.079.494	222.838.102
Alınan Çekler	3.587.934	0
	321.581.937	426.087.297

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1-35 gün	%14,00 - %20,00	--	258.383.335
AVRO	3-30 gün	%0,05-%1,28	544.726	10.079.494
Toplam				268.462.829

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

30.09.2022 - DÖVİZDEN DÖNÜŞÜMLÜ KKM DETAY						
FİRMA	AÇILIŞ VADESİ	VADE SONU	TUTAR	PARA BİRİMİ	KUR	TL KARŞILIĞI
GYO	12.08.2022	14.11.2022	1.000.000,00	USD	17,9703	17.970.300
GYO	15.08.2022	15.11.2022	1.000.000,00	USD	17,9753	17.975.300
GYO	26.08.2022	28.11.2022	1.000.000,00	EUR	18,1410	18.141.000
GYO	26.08.2022	25.11.2022	1.000.000,00	EUR	18,2160	18.216.000
GYO	26.08.2022	28.11.2022	2.000.000,00	USD	18,1875	36.375.000
GYO	31.08.2022	01.12.2022	3.034.045,00	EUR	18,2085	55.245.408
GYO	31.08.2022	01.12.2022	2.600.000,00	USD	18,2004	47.321.040
GYO	30.09.2022	30.12.2022	50.000,00	USD	18,5454	927.270
TOPLAM						212.171.318

*30.09.2022 itibariyle şirketin 6.650.000 USD ve 5.034.045 EUR Dövizden Dönüşümlü KKM mevcuttur.

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Kısa vadeli banka kredileri	135.978.603	155.870.675
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	467.218.756	604.785.007
Kısa vadeli finansal kiralama borçları, net	43.563.855	25.321.082
	646.761.214	785.976.764

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Uzun vadeli banka kredileri	1.107.776.179	843.468.718
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	91.583.290	23.799.080
	1.199.359.469	867.267.798

Finansal borçların para birimi bazında dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30.09.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	500.447.467	545.350.225
ABD\$ Banka kredileri	--	8.329.576
AVRO Banka kredileri	5.732.787	6.886.418
	603.197.359	760.655.682

Uzun vadeli finansal borçlar	30.09.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	986.588.106	607.196.784
ABD\$ Banka kredileri	--	4.783.156
AVRO Banka kredileri	6.761.519	11.406.880
	1.107.776.179	843.468.718

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
0-3 ay içerisinde ödenecekler	135.978.611	312.167.800
4-12 ay içerisinde ödenecekler	467.218.796	448.487.882
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.079.178.414	819.128.922
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	28.597.717	24.339.796
	1.710.973.538	1.604.124.400

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
0-3 ay içerisinde ödenecekler	11.024.358	6.763.574
4-12 ay içerisinde ödenecekler	32.539.496	18.557.508
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	91.583.290	23.799.080
	135.147.145	49.120.162

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2022	31.12.2021
TL Banka kredileri	% 7,84 - % 24,73	% 7,84 - % 24,73
ABD\$ Banka kredileri	--	% 8,10 - % 10,94
AVRO Banka kredileri	% 4,38 - % 5,48	% 4,38 - % 5,48

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bazı finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Cari Oran	65%	66%
Hazır Değerler Oranı	39%	54%
Finansal Kaldıraç Oranı	32%	30%
Finansman Oranı	47%	43%

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

DİPNOT 7 –TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30.09.2022	31.12.2021
Ticari alacaklar		
-Grup dışı ticari alacaklar	28.339.017	15.340.449
-İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Dipnot 4)	181.518.299	20.342.426
Alacak senetleri	104.999	3.559.195
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(13.223.672)	(287.126)
Şüpheli ticari alacaklar	7.999.925	7.690.958
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(7.877.066)	(7.690.958)
	196.861.503	38.954.944

Şirket sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 30.09.2022 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
01 Ocak	7.690.958	7.250.474
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 21)	186.108	524.248
Dönem içerisinde tahsili gerçekleşen alacak tutarı (-) (Dipnot 21)	--	(519.305)
Dönem sonu	7.877.066	7.255.417

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Ticari borçlar		
-Grup dışı ticari borçlar	10.133.517	5.973.655
-İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Dipnot 4)	--	1.523.621
Borç senetleri	--	2.409.786
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(8.877)	(94.765)
	10.124.640	9.812.297

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	383.598	1.871.579
İlişkili kuruluşlardan diğer alacaklar	--	55.594.526
Şüpheli diğer alacaklar	--	1.953.740
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	--	(1.953.740)
Diğer	1.384.131	3.597.659
	1.767.729	61.063.764

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Alınan depozito ve teminatlar	2.382.164	3.273.164
Ödenecek vergi ve fonlar	16.465.236	4.139.901
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar (Dipnot 4)	9.241.573	13.475.432
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	152.963	1.493.204
Diğer		1.078
	28.241.936	22.382.779

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	1.259.409	2.703.792
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar	2.790.371	2.790.371
	4.049.780	5.494.163

(*) 30.09.2022 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022		31.12.2021	
	Tutar	%	Tutar	%
Arı Lojistik (*)	72.092.480	50,00	76.978.147	50,00
Reysaş Turizm (**)	42.941.275	100,00	47.546.438	100,00
	115.033.755		124.524.585	

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

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

(**) 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.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	30.09.2021
1 Ocak Bakiyesi	64.304.699	72.619.858
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	7.787.781	(5.782.784)
Toplam	72.092.480	66.837.074

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	30 Eylül 2022				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	191.713.345	36.563.597	155.149.748	11.407.577	10.122.996
Reysaş Turizm	67.361.997	5.609.293	61.752.703	930.765	(732.394)
Rey Otel	7.339.862	8.183.456	(843.594)	33.529.216	8.507.284

	30 Eylül 2021				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	77.730.371	(14.711.170)	63.019.201	5.359.473	3.662.035
Reysaş Turizm	47.388.222	(2.891.237)	44.496.985	2.387.593	1.555.709
Rey Otel	4.926.055	(14.095.566)	(9.169.511)	12.580.786	(3.862.240)

	30.09.2022	31.12.2021
Arı Lojistik	Tutarı	Tutarı
Toplam Varlıkları	191.713.345	193.960.809
Toplam Yükümlülükleri	(36.563.597)	(40.004.514)
Net Varlıkları	155.149.748	153.956.295
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	72.092.480	76.978.147

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 itibariyle Arı Lojistik'in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
1 Ocak Bakiyesi	64.304.699	29.678.583
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	7.787.781	1.831.017
Toplam	72.092.480	31.509.600

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	30.09.2022	31.12.2021
Reysaş Turizm	Tutarı	Tutarı
Toplam Varlıkları	67.361.997	61.429.905
Toplam Yükümlülükleri	(5.609.293)	(4.528.304)
Net Varlıkları	61.752.704	56.901.601
Rey Otel		
Toplam Varlıkları	7.339.862	5.528.388
Toplam Yükümlülükleri	(8.183.456)	(14.883.551)
Net Varlıkları	(843.594)	(9.355.163)
GYO’nun Reysaş Turizmdeki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%100)	62.295.661	47.546.438

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 itibarıyla Reysaş Turizm’in hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
1 Ocak Bakiyesi	47.546.438	42.941.276
Reysaş Turizm’in Dönem Kar / (Zararından) Pay	(189.437)	(3.724.787)
Rey Otel’in Dönem Kar / (Zararından) Pay	8.525.159	(3.889.015)
Toplam	55.882.160	35.327.474

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.813.634.171	4.732.910.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	361.113.359	80.724.171
Toplam	5.174.747.530	4.813.634.171

Şirket’in 30.09.2022 itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanlı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun olarak yapılan değerlemeler Pazar Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 2.209.201.654 TL’dir (31 Aralık 2021: 1.294.888.553 TL).

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Gerçeğe uygun Değer Farkı	30.09.2022
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	50.000.000	--	--	50.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	19.000.000	--	--	19.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	4.250.000	--	--	4.250.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	4.750.000	--	--	4.750.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	20.000.000	--	--	20.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	9.000.000	--	--	9.000.000
Düzce	Merkez	Darıcı	9.250.000	--	--	9.250.000
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	7.800.000	--	--	7.800.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	5.750.000	--	--	5.750.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	15.000.000	--	--	15.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	27.000.000	--	--	27.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	99.000.000	--	--	99.000.000
Ankara	Çankaya	Lodumu	1.840.000	--	--	1.840.000
Erzurum	Palandöken	Palandöken	5.300.000	--	--	5.300.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	16.000.000	--	--	16.000.000
Ankara	Sincan	Yeni cimşit	16.500.000	--	--	16.500.000
Toplam			310.440.000	--	--	310.440.000

31 Aralık 2021 itibariyle arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

(*) 30.12.2021 tarih ve 608 numaralı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Mahallesi 379 Ada 7 Parsel üzerinde bulunan 9.364,62 m2'lik ortak mülkiyetli arsa 9.488.566 TL bedel ile peşin olarak satın alınmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 itibariyle binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	30.09.2022
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	36.700.000	--	--	--	36.700.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	46.040.000	--	--	--	46.040.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	33.030.000	--	--	--	33.030.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	14.215.000	--	--	--	14.215.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	8.600.000	--	--	--	8.600.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	17.750.000	--	--	--	17.750.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	125.000.000	--	--	--	125.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	232.000.000	--	--	--	232.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	40.300.000	--	--	--	40.300.000
İzmir	Torbalı	Torbalı	66.000.000	--	--	--	66.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	124.865.000	--	--	--	124.865.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	340.000.000	--	--	--	340.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5	51.000.000	--	--	--	51.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	128.000.000	--	--	--	128.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	24.250.000	--	--	--	24.250.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	8.315.000	--	--	--	8.315.000
Samsun	Terme	Söğütlü	10.075.000	--	--	--	10.075.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	11.000.000	--	--	--	11.000.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	38.000.000	--	--	--	38.000.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	18.000.000	--	--	--	18.000.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	9.250.000	--	--	--	9.250.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	22.410.000	--	--	--	22.410.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	300.000.000	--	--	--	300.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	43.500.000	--	--	--	43.500.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	22.050.000	--	--	--	22.050.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	39.000.000	--	--	--	39.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	23.690.000	--	--	--	23.690.000
Bolu	Merkez	Saraycık	37.500.000	--	--	--	37.500.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	27.500.000	--	--	--	27.500.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	160.000.000	--	--	--	160.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	29.500.000	--	--	--	29.500.000
İzmir	Menderes	Görece-3	45.000.000	--	--	--	45.000.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	23.000.000	--	--	--	23.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	44.500.000	--	--	--	44.500.000
Adana	Sarıçam	Suluca	41.000.000	--	--	--	41.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	250.000.000	--	--	--	250.000.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	166.000.000	--	--	--	166.000.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1	44.000.000	--	--	--	44.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	240.000.000	--	--	--	240.000.000
İzmir	Menderes	Görece-4	100.500.000	--	--	--	100.500.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	294.000.000	--	--	--	294.000.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	600.000.000	--	--	--	600.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	147.500.000	--	--	--	147.500.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	85.000.000	--	--	--	85.000.000
İzmir	Menderes	Görece	39.000.000	--	--	--	39.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	9.300.000	--	--	--	9.300.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	4.800.000	--	--	--	4.800.000
Bartın	Merkez	Balamba	3.800.000	--	--	--	3.800.000
Kastamonu	Tosya	Dilkütaş	1.230.000	--	--	--	1.230.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	1.300.000	--	--	--	1.300.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	118.000.000	--	--	--	118.000.000
Adana	Sarıçam	151 ada 1-9-11 parsel	77.000.000	--	--	--	77.000.000
Toplam			4.422.470.000	--	--	--	4.422.470.000
Toplam Arsa ve Binalar			4.732.910.000	--	--	--	4.732.910.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 itibariyle Binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31.12.2021	Giriş	Transfer (*)	30.09.2022
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	--	--	--	--
Kocaeli	Çayırova	Akse 13	58.776.853	--	(38.705.067)	20.071.786
Diğer			21.947.318	--	(12.085.036)	9.862.282
Toplam			80.724.171	--	(50.790.103)	29.934.068

(*) 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 2021 itibariyle Proje halinde olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

30 Eylül 2022 tarihi itibariyle Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 225.247.921 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (30 Eylül 2021: 215.558.147 TL) (Dipnot 19).

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	Girişler	Çıkışlar (-)	30.09.2022
Tesis, makine ve cihazlar	105.207.292	6.316.791	0	111.524.083
Demirbaşlar	7.853.703	2.567.940	0	10.421.643
Maliyet Değeri	113.060.995	8.884.731	0	121.945.726
Tesis, makine ve cihazlar	29.239.178	0	(9.326.368)	19.912.810
Demirbaşlar	1.342.393	1.212.707	0	2.555.100
Birikmiş Amortismanlar (-)	30.581.571	1.212.707	(9.326.368)	22.467.910
Net Defter Değeri	82.479.424			99.477.816

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Satışların maliyeti	7.275.987	7.543.771
	7.275.987	7.543.771

DİPNOT 12 – STOKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Arsa stokları	42.681.386	56.897.916
	42.681.386	56.897.916

Şirket 04/05/2016 tarih ve 298 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 9-10 Pafta 1674 Parsel üzerinde bulunan 10.783,80 m² ve İstanbul İli Sancaktepe İlçesi 6650 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan 18.316,57 m² konut imarlı arsalar üzerine konut yapılması için inşaat proje şirketlerinden Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. Anonim Şirketi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. İnşaat "Hasılat Paylaşımı" esasına göre, 2016 yılında başlayıp 30 ay içinde bitirilecektir. 30 Haziran 2017 itibarıyla ile satış ofisi imalatı tamamlanmış olup, örnek daire yapımı devam etmektedir. Projenin "Muhit" ismiyle lansmanı yapılmış olup, satış süreci devam etmektedir. 30 Eylül 2021 itibarıyla Muhit projesinin inşaat seviyesi %49 mertebesinde olup inşasına ve satışına devam edilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer ile izlenirken 2016 yılında stoklara alınmıştır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. Stoklar, konut inşaatlarının ilk etap muhtemel bitiş tarihi 31.12.2021 olup bu tarih göz önüne alınarak uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Söz konusu konut imarlı arsaların değerlendirme raporları 2021 yılında Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmış olup 30 Eylül 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 150.760.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 150.760.000 TL).

DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Karşılıklar:

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Dava gider karşılıkları (*)	8.675.171	8.675.171
	8.675.171	8.675.171

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam taraf olduğu dava sayısı 96 adettir. Şirket aleyhine açılmış 62 adet davanın 34 adedi için karşılık ayrılmış olup toplam dava karşılığı 8.675.171 TL (31 Aralık 2021: 8.675.171 TL)'dir. Şirket lehine açılmış dava 34 adet olup söz konusu davaların tamamı için karşılık ayrılmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine olan 62 adet dava için taraflar arasında karşılıklı olarak devam eden davalar mevcut olup yargılama süreci devam etmektedir. Söz konusu davalar için net bir risk belirlemesi yapılamaması nedeniyle karşılık ayrılmamıştır.

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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**b) Uzun Vadeli Karşılıklar:**

	30.09.2022	31.12.2021
Gider Tahakkukları	194.889	336.892
	194.889	336.892

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

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	30.09.2022	31.12.2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.510.030.456	2.778.423.553
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	3.510.030.456	2.778.423.553
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	--	--

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.09.2022
İpotek	TL		3.308.852.000
İpotek	AVRO	10.000.000	179.232.000
Teminat mektubu	TL		21.946.456
Toplam			3.510.030.456

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:**

Teminatın cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30.09.2022
Teminat mektubu	TL		10.613.000
Teminat senedi	TL		6.612.923
Teminat senedi	AVRO	147.040	2.720.799
Teminat senedi	ABD\$	22.000	394.310
Toplam			20.341.032

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

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

	30.09.2022	31.12.2021
Personele borçlar	121.421	85.443
Ödenecek SGK prim borçları	--	36.191
Personel vergi kesintileri	69.132	23.553
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	152.397	56.444
	342.950	201.631

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 15.371,40 TL/yıl ve 8.284 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2022	31.12.2021
İskonto oranı	%24,00	%24,00
Beklenen ücret / limit artışları	%19,00	%19,00
İskonto oranı	%4,20	%4,20

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı	312.586	102.912
Cari dönem hizmet maliyeti	125.283	155.037
Faiz maliyeti	9.823	3.442
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	0	51.196
Dönem sonu	447.692	312.587

Kıdem tazminatı karşılığının gideri gelir tablosundaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Satışların maliyeti	135.105	114.858
	135.105	114.858

DİPNOT 16 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vade	30.09.2022	31.12.2021
Stok alımı için verilen sipariş avansları	--	--
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Dipnot 4)	--	--
Gelecek aylara ait giderler (**)	5.545.885	2.220.434
	5.545.885	2.220.434
Uzun vade	30.09.2022	31.12.2021
Duran varlık alımı için verilen sipariş avansları	9.093.042	23.883.370
Gelecek yıllara ait giderler (**)	184.502	184.503
	9.277.544	24.067.873

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(**) 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, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında ertelenerek, kiralama süresi boyunca itfa edilmek üzere (60 ay) kapsamlı gelir tablosuna yansıtılacaktır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	--	488.604
Gelecek Aylara Ait Gelirler	162.190	--
Teslimi sonraki dönemde gerçekleşecek satışlar	--	--
	162.190	488.604

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30.09.2022	31.12.2021
Teslimi sonraki yıllarda gerçekleşecek satışlar	38.178	226.502
	38.178	226.502

DİPNOT 17 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30.09.2022	31.12.2021
Devreden KDV	--	14.150.704
	--	14.150.704

DİPNOT 18 –ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 500.000.000 TL (31 Aralık 2021: 500.000. TL)'dir. Nominal sermaye her biri 1 TL kıymetinde olan 500.000.000 adet (31 Aralık 2021: 500.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır. Şirket'in ortakları ile sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022		31.12.2021	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	309.718.981	61,94	307.352.918	61,47
Diğer	0	0,00	24	0,00
Halka açık kısım	190.281.019	38,04	192.647.058	38,53
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Geri alınmış paylar

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30.09.2022	31.12.2021
Yeniden değerlendirme artış/(azalışları)	89.752.887	89.752.887
	89.752.887	89.752.887

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	30.09.2022	31.12.2021
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(98.544)	(98.544)
	(98.544)	(98.544)

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

Geçmiş Yıl Kârları / (Zararları)

	30.09.2022	31.12.2021
Olağanüstü yedekler	3.406.890	3.406.890
Geçmiş yıl kar / (zararları)	3.296.019.489	1.761.078.387
	3.299.426.379	1.764.485.277

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	30.09.2022	31.12.2021
Yasal yedekler	678.946	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri (*)	--	3.052.439
	678.946	9.568.612

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
<i>Satışlar</i>				
Kiralama gelirleri	376.946.520	215.558.147	151.698.599	76.047.380
Diğer gelirler	27.567.408	8.403.358	14.645.730	4.039.361
Satıştan iadeler	(5.306.052)	(1.773.413)	(1.164.774)	(1.245.801)
Net Satışlar	399.207.876	222.188.092	165.179.556	78.840.940
<i>Maliyet</i>				
Sigorta giderleri	(2.204.459)	(2.471.707)	--	(839.252)
Amortisman ve itfa giderleri	(19.955.914)	(7.543.771)	(5.476.416)	(2.554.281)
Bakım onarım giderleri	(6.695.190)	(4.725.682)	(2.858.528)	(1.537.905)
Elektrik giderleri	(32.285.065)	(9.056.174)	(15.809.800)	(3.920.309)
Vergi ve harçlar	(6.117.971)	(4.215.197)	(36.247)	(236.364)
Expertiz giderleri	--	(18.932)	--	--
Diğer	(1.653.211)	(1.340.834)	600.769	(633.387)
Brüt Kar	330.296.067	192.815.795	141.599.335	69.119.442

DİPNOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Genel Yönetim Giderleri				
Personel giderleri	2.160.304	1.295.196	1.028.170	378.275
Danışmanlık ve denetim giderleri	369.413	783.359	31.934	223.530
Elektrik ve su giderleri	23.234	282.469	16.800	29.059
Vergi ve harçlar	56.782	2.146.554	7.859	1.398.515
SPK kayıt giderleri	407.797	611.460	(480.018)	588.473
Bakım ve onarım giderleri	14.433	2.792	14.433	--
Sigorta giderleri	4.098.891	--	4.098.891	--
Diğer	708.403	317.779	694.703	306.551
	7.839.258	5.439.609	5.412.773	2.924.403

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	1.833.200	519.305	1.833.200	126.575
Fatura edilecek gelirler	10.648	--	10.648	--
Ertelenmiş finansman gelirleri	13.223.672	183.201	13.185.494	(47.321)
Kambiyo karları	2.790.629	3.145.207	(9.770.002)	950.647
Sigorta hasar gelirleri	--	1.359.639	--	224.553
Diğer	--	4.329.668	--	4.002.663
	17.858.149	9.537.020	5.259.341	5.257.117

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Cari dönem şüpheli ticari alacak karşılıkları	(186.108)	(524.248)	435.472	(126.505)
Dava gider karşılığı	(590.193)	(590.193)	--	--
Kanunen kabul edilmeyen giderler	--	--	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri	(8.877)	(413.787)	1.381.439	12.659
Kambiyo zararları	(21.122.945)	(1.054.157)	(2.899.438)	(377.195)
Bağış ve yardımlar	--	(175.000)	--	--
Sat geri kirala dönem gideri	--	(285.977)	--	--
Diğer	--	(267.849)	--	(108.526)
	(21.908.123)	(3.311.211)	(1.082.527)	(599.567)

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Sabit kıymet satış geliri	5.061.498	327.962	1.279.694	25.743
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kazancı	--	13.448.576	--	--
	5.061.498	13.776.538	1.279.694	25.743

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Sabit kıymet satış zararı	--	--	--	--
	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 23 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)**

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Faiz Gelirleri	44.585.176	18.995.739	16.634.100	9.851.079
Kambiyo karları	107.561.969	25.750.591	28.856.928	4.519.390
	152.147.145	44.746.330	45.491.028	14.370.469
	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Banka komisyonları	--	(394.023)	35.290	(378.530)
Faiz giderleri	(219.863.694)	(127.175.741)	(88.242.192)	(38.708.140)
Kambiyo zararları	(126.596.730)	(72.046.002)	(15.561.413)	(4.092.783)
Diğer	--	(52.044)	84.161	(26.231)
	(346.460.424)	(199.667.810)	(103.684.154)	(43.205.684)

DİPNOT 24 –VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	137.843.623	46.674.269	86.711.210	44.575.492
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	500.000.000	500.000.000	500.000.000	246.000.001
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	0,2757	0,0933	0,1734	0,1812

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

2021 yılında Şirketin stratejisi, 2019’dan beri değişmemekte olup, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Toplam Finansal Borçlar	1.846.120.682	1.653.244.562
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(321.581.937)	(426.087.297)
Net Borç	1.524.538.745	1.227.157.265
Toplam Özkaynak	4.069.198.330	3.944.540.294
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	%37	%31

Önemli Muhasebe Politikaları

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

Kredi riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
30.09.2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	122.794.695	87.062.621	--	1.767.729	317.994.003	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	104.999	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	122.794.695	87.062.621	--	1.767.729	317.994.003	--
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	--	7.999.925	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	(7.877.066)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.877.066)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	(13.223.672)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(13.223.672)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Likidite riski

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin vadesel dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal borçlar	1.710.973.538	1.710.973.538	135.978.611	467.218.796	1.079.178.414	28.597.717	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	135.147.145	135.147.145	11.024.358	32.539.496	91.583.290	--	--

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit Çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	961.406	961.406	--	961.406	--	--	--
Diğer borçlar	28.241.936	28.241.936	--	28.241.936	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları toplam bazda ve döviz bazında ayrıntılarıyla aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022	31.12.2021
Döviz cinsinden varlıklar	293.021.158	291.565.867
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(277.930.725)	(502.506.478)
Net kısa pozisyon	15.090.433	(210.940.611)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	30.09.2022		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	64.303.223	3.365.629	113.054
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	228.717.935	877.896	11.854.664
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	293.021.158	4.243.526	11.967.718
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	293.021.158	4.243.526	11.967.718
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	33.482.337	-	1.868.100
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.305.913	-	296.036
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	38.788.250	-	2.164.136
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	225.376.728	-	12.574.581
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	13.765.747	-	768.041
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	239.142.475	-	13.342.622
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	277.930.725	-	15.506.758
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	15.090.433	4.243.526	(3.539.040)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	34.162.093	4.243.526	(2.770.999)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2022				
	Kar / Zarar		Öz kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	7.852.135	(7.852.135)	7.852.135	(7.852.135)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	7.852.135	(7.852.135)	7.852.135	(7.852.135)
Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(6.343.092)	6.343.092	(6.343.092)	6.343.092
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(6.343.092)	6.343.092	(6.343.092)	6.343.092
TOPLAM (3+6)	1.509.043	(1.509.043)	1.509.043	(1.509.043)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

	30.09.2022	31.12.2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar	268.462.829	212.179.431
Satılmaya hazır finansal varlıklar		--
Finansal yükümlülükler	1.286.487.179	1.386.370.656
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		--
Finansal yükümlülükler	603.197.359	266.873.906

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

30 Eylül 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.022.496.457	-	3.022.496.457	-

31 Aralık 2021 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.022.496.457	-	3.022.496.457	-

DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

DİPNOT 29 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HÜSUSLAR

Yoktur.

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete ‘de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2022	Önceki Dönem (TL) 31.12.2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	321.581.937	426.087.297
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.174.747.530	4.813.634.171
C	İştirakler	Md.24/(b)	115.033.755	124.524.585
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	55.594.526
	Diğer Varlıklar		356.233.217	225.874.903
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	5.967.596.439	5.645.715.482
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.710.973.538	1.604.124.400
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	135.147.145	49.120.162
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	9.241.573	16.179.224
İ	Özkaynaklar	Md.31	4.069.198.330	3.944.540.294
	Diğer Kaynaklar		43.035.853	31.751.402
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	5.967.596.439	5.645.715.482

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30.09.2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2022	Önceki Dönem (TL) 31.12.2021
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)	321.581.937	426.087.297
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	310.440.000	310.440.000
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	21.946.456	3.028.553
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)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	85%	85%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	10%	10%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	6%	6%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	42%	42%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8%	8%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10