

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-68
NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	28
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	29
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	29
NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	32
NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	33
NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR	33
NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	36
NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR.....	36
NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	37
NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	37
NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR	38
NOT 16 – STOKLAR	38
NOT 17 - CANLI VARLIKLAR	38
NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	39
NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	40
NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	40
NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	40
NOT 22- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DİĞER DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	40
NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	41
NOT 24 - TAAHHÜTLER.....	44
NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	44
NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	46
NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	51
NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	52
NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR.....	52
NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	54
NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	55
NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)	55
NOT 33 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	56
NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	56
NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)	56
NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ.....	56
NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-).....	57
NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER.....	57
NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	57
NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ	58
NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	59
NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR	65
NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	67
NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR	68
NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	68

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2018 ve 31 ARALIK 2017 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnot Ref.	Cari Dönem 31 Aralık 2018	Önceki Dönem 31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar		155.299.270	199.651.187
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	94.433.374	137.571.615
Finansal Yatırımlar	8	150.122	-
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		150.122	-
--Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	8	150.122	-
Ticari Alacaklar		32.802.793	19.124.465
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.070.335	5.882.647
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	23.732.458	13.241.818
Diğer Alacaklar		1.258.654	13.818.722
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	700.000	13.297.789
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	558.654	520.933
Stoklar	16	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		13.967.451	4.551.627
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	10.461.701	29.501
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	3.505.750	4.522.126
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	1.107.189	141.833
Diğer Dönen Varlıklar		11.579.687	24.442.925
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	22	11.579.687	24.442.925
Duran Varlıklar		2.125.116.835	1.696.275.768
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	-	-
Diğer Alacaklar		3.250	3.250
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	3.250	3.250
Stoklar	16	56.866.189	56.866.189
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	25	26.149.197	25.914.744
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	1.934.693.510	1.312.697.803
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26	65.860.061	274.737.000
Maddi Duran Varlıklar	27	36.814.116	22.015.917
-Tesis, Makine ve Cihazlar	27	34.609.625	19.063.239
-Taşıtlar	27	-	4.411
-Mobilya ve Demirbaşlar	27	2.204.491	2.948.267
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	28	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		4.577.814	3.792.044
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	18	4.577.814	3.792.044
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39	152.698	248.821
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar	21	-	-
Diğer Duran Varlıklar	22	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		2.280.416.105	1.895.926.955

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2018 ve 31 ARALIK 2017 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Dipnot Ref.	Cari Dönem 31 Aralık 2018	Önceki Dönem 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		415.011.548	345.288.974
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	379.320.681	267.074.292
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		379.320.681	267.074.292
--Banka Kredileri (KV)	9	348.695.415	245.041.316
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (KV)	9	30.625.266	22.032.976
Ticari Borçlar		10.211.428	60.236.851
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	6.294.756	39.178.772
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	3.916.672	21.058.079
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	29.410	162.875
Diğer Borçlar		18.395.854	15.383.180
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	12.128.278	12.516.803
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	6.267.576	2.866.377
Ertelenmiş Gelirler		6.038.251	1.934.505
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (KV)	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (KV)	18	6.038.251	1.934.505
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	39	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.015.924	497.271
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	23	27.663	23.242
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	988.261	474.029
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		715.546.941	612.884.878
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	711.697.271	608.827.741
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		711.697.271	608.827.741
--Banka Kredileri	9	658.968.786	553.108.563
--Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	9	52.728.485	55.719.178
Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar		453.264	971.411
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	453.264	971.411
Ertelenmiş Gelirler	18	1.545.341	1.281.200
--İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	-	-
--İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	18	1.545.341	1.281.200
Uzun Vadeli Karşılıklar		55.033	115.268
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	23	55.033	115.268
-Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	23	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	39	1.796.032	1.689.258
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	22	-	-
ÖZKAYNAKLAR		1.149.857.616	937.753.103
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.149.857.616	937.753.103
Ödenmiş Sermaye	29	246.000.001	246.000.001
Geri Alınmış Paylar (-)	29	(1.047.230)	(1.047.230)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	29		
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		99.041.881	99.046.049
--Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	29	99.041.881	99.046.049
---Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	29	99.075.327	99.075.327
---Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	(33.446)	(29.278)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.563.403	7.563.403
--Yasal Yedekler	29	6.516.173	6.516.173
--Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri	29	1.047.230	1.047.230
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	29	(9.363.451)	(9.363.451)
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29	595.554.331	489.975.941
Net Dönem Karı veya Zararı		212.108.681	105.578.390
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		2.280.416.105	1.895.926.955

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLİ KONSOLİDE KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar Ve Zarar Tablosu	Ref.	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	30	166.102.058	112.520.593
Satışların Maliyeti (-)	30	(23.906.464)	(14.883.973)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		142.195.594	97.636.620
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(2.666.132)	(1.913.835)
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	31	-	-
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	31	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	319.264.232	170.090.040
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	(11.296.305)	(36.228.020)
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)		447.497.389	229.584.805
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	35	-	(9.280.200)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar. Paylar	25	2.199.150	1.931.481
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		449.696.539	222.236.086
Finansman Gelirleri	36	205.578.872	22.163.938
Finansman Giderleri (-)	37	(442.963.833)	(138.417.024)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		212.311.578	105.983.000
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(202.897)	(404.610)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	39	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	39	(202.897)	(404.610)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		212.108.681	105.578.390
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
Dönem Kârı/Zararı		212.108.681	105.578.390
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	40	0,8622	0,4292
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		212.108.681	105.578.390
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(4.168)	(53.338)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	(4.168)	(53.338)
Kâr Veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		(4.168)	(53.338)
Toplam Kapsamlı Gelir		212.104.513	105.525.052

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2018 ve 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları				Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar	
			Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı /Zararı (-)				
01 Ocak 2017 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	89.752.887	24.060	7.563.403	-	353.239.632	131.380.940	826.913.693	-	826.913.693
Transferler		-	-	-	-	-	-	131.380.940	(131.380.940)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(53.338)	-	-	105.578.390		105.525.052	-	105.525.052
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-	-	9.322.440	-	-	(9.363.451)	5.355.369	-	5.314.358	-	5.314.358
												-
31 Aralık 2017 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	99.075.327	(29.278)	7.563.403	(9.363.451)	489.975.941	105.578.390	937.753.103	-	937.753.103
01 Ocak 2018 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	99.075.327	(29.278)	7.563.403	(9.363.451)	489.975.941	105.578.390	937.753.103	-	937.753.103
Transferler		-	-	-	-	-	-	105.578.390	(105.578.390)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(4.168)	-	-	212.108.681		212.104.513	-	212.104.513
31 Aralık 2018 bakiyesi	29	246.000.001	(1.047.230)	99.075.327	(33.446)	7.563.403	(9.363.451)	595.554.331	212.108.681	1.149.857.616	-	1.149.857.616

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 ve 31 ARALIK 2017 TARİHLİ KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade dılmıştır).

A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	Not	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		174.864.865	69.768.471
Dönem Karı (Zararı)		212.108.681	105.578.390
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		212.108.681	105.578.390
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		11.794.740	(121.610.026)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	4.505.447	3.449.509
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	23	454.250	511.437
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	(59.982)	37.408
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		514.232	474.029
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	26-27	-	202.354
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	26-27	-	202.354
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	29	-	9.280.200
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	8.831.295	(793.478)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	9	2.674.626	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	11	5.839.680	(355.901)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	11	316.989	(437.577)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	26	-	(134.280.412)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	26	-	(134.280.412)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	25	(2.199.150)	(786.352)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	25	(2.199.150)	(786.352)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	39	202.898	(637.206)
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	29	-	1.443.922
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(48.073.200)	85.663.176
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(150.122)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(13.995.317)	5.802.442
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(3.023.036)	11.242.553
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	(10.972.281)	(5.440.111)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		12.560.068	(7.439.931)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	12.597.789	(7.454.130)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	13	(37.721)	14.199
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	16	-	5.810
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	18	(10.201.594)	33.809.231
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(55.865.103)	39.209.558
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(32.965.012)	32.251.928
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	(22.900.091)	6.957.630
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(133.465)	63.060
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.494.527	12.785.904
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(388.525)	12.516.803
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	13	2.883.052	269.101
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	18	4.367.887	3.011.051
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		12.849.919	(1.583.949)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	22	12.849.919	(1.583.667)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	22	-	(282)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		175.830.221	69.631.540
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(965.356)	136.931
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(430.444.399)	(160.844.357)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		-	700.000
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	5.808
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	27	-	5.808
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(19.290.328)	(7.769.157)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	27	(19.290.328)	(7.769.157)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	-	14.400.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	26	(413.118.768)	(168.181.008)
Alınan temettüler*	29	1.964.697	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		212.441.293	176.137.581
Ortak Kontrolde Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	29	-	(21.416.707)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		667.638.646	372.399.233
Kredilerden Nakit Girişleri	9	625.586.232	333.211.336
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	9	42.052.414	39.187.897
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(455.197.353)	(174.844.945)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(418.752.149)	(149.578.847)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	9	(36.445.204)	(25.266.098)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(43.138.241)	85.061.695
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	7	(43.138.241)	85.061.695
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	137.571.615	52.509.920
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu		94.433.374	137.571.615

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in bağlı ortaklığı Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ve Ltd. Şti., 2014 yılında Erzincan Hilton Otelİ İnşaatı yatırımına başlamıştır. 2015 yılında otel inşaatı tamamlanmış olup faaliyete geçmiştir.

Ana ortağı (%61,94) Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (“Reysaş Lojistik”) olan Şirket, Türkiye’de kayıtlı olup, aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

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

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

31 Aralık 2018 itibari ile Şirket’in halka açıklık oranı % 38,53 (31 Aralık 2017: % 38,53) olup ilgili hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş’ye (BİST) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar’da işlem görmektedir.

Grup’un 31 Aralık 2018 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 9’dur. (31 Aralık 2017: 12 kişi)

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2018	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2017	Ortaklık Payı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94	152.381.690	61,94%
Halka Açık Kısım	93.618.300	38,06	93.618.300	38,06%
Diğer	11	0,00	11	0,00%
Ödenmiş Sermaye	246.000.001	100	246.000.001	100,00%

Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ltd. Şti.

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	38.000.000	100,00 %	38.000.000	100,00 %
Toplam	38.000.000	100,00%	38.000.000	100,00%

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

Grup yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Kanunları ile T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ve ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar 2016 Yılı TMS Taksonomisine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5.maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Netleştirme - Mahsup

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

Raporlama Para Birimi

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

İşletmenin Sürekliliği

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

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

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

Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

TFRS 9, "Finansal araçlar" standardına ilk geçiş

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grupun geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Grup, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardında yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım" ı uygulamayı tercih etmiştir. TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardına ilk geçiş kapsamında Grup için önemli bir etki olmadığından finansal tablolarında bu standarda ilişkin düzenleme gerekmemektedir.

TFRS 9 Standardı "basitleştirilmiş yaklaşımı kapsamında, ticari alacakların TFRS 9 Standardı'nda düzenlendiği üzere geçerli sebepler ile değer düşüklüğüne uğramadığının kabul edildiği durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar	Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan

Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Borçlanmalar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardına ilk geçiş

Grup, "TMS 18 Hasılat" standardının yerini alan "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını 1 Ocak 2018 tarihinden başlayarak uygulamıştır. Bu kapsamda standardın ilk defa uygulanmasının geriye dönük bir etkisi olmadığından, finansal tablolarından herhangi bir kümülatif etki yöntemi düzeltmesi muhasebeleştirilmemiştir.

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Cari dönemde muhasebe tahminlerinde hata olmamıştır.

2.4 Konsolidasyon Esasları

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

- Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte konsolidasyon dışında bırakılacaktır. Bağlı ortaklıklar tarafından uygulanan muhasebe politikaları tutarlılığın sağlanması amacıyla Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile uyumlu hale getirilmiştir.
- Bağlı ortaklıkların finansal tabloları tam konsolide yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir. Bu kapsamda bağlı ortaklıkların kayıtlı değeri ile özkaynakları netleştirilmiş, Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değeri ile bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynakları ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile birbirlerine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Azınlık Payları" hesap grubu adıyla gösterilir.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

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

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.5.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.2. Finansal Yatırımlar

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

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

2.5.3. Türev Araçlar

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

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

2.5.5. Ticari Alacaklar

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

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

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

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

2.5.6. Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde örnek formata uygun olarak gösterilir.

2.5.7. Stoklar

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

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.8. Peşin Ödenmiş Giderler

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

2.5.9. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

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

2.5.10. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

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

2.5.11. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

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

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

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

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

Önceki dönem Özkaynak Yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlar hesabında takip edilen Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic.Ltd.Şti finansal tabloları 2017 yılından başlayarak tam konsolide yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, 2016 yılında, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Not 26).

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

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

2.5.13. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Maddi Duran Varlık

	<u>Faydalı Ömür</u>
Makine ve teçhizat	5-20 yıl
Taşıtlar	3 Yıl
Demirbaşlar	2-10 yıl

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

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

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

2.5.14. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

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

2.5.15. Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

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

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

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.16. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

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

İşletme, diğer bütün yükümlülüklerini uzun vadeli olarak sınıflandırır.

2.5.17. Borçlanmalar

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

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

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

2.5.18. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

2.5.19. Diğer Finansal Yükümlülükler

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.20. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

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

2.5.21. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

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

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

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

2.5.22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

2.5.23. Diğer Borçlar

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

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

2.5.24. Devlet Teşvik ve Yardımları

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.25. Ertelenmiş Gelirler

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

2.5.26. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

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

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

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Cari dönem vergisi

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.26. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

2.5.27. Karşılıklar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

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

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

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

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

Emeklilik planları

Grup’un emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

2.5.28. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

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

2.5.29. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

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

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.5.30. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

2.5.31. Özkaynaklar

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

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

2.5.32. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar, en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli bilançoda yer alan özkaynaklar içindeki sermaye düzeltme farkları kalemi, sermayenin 31 Aralık 2004 tarihine kadar olan enflasyon düzeltmelerini yansıtmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablolarında özkaynaklar içerisinde sermaye düzeltme farkları bulunmamaktadır.

2.5.33. Geri Alınmış Paylar (-)

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

2.5.34. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

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

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

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

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

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

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

2.5.38. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

2.5.39. Nakit Akım Tablosu

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

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

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

2.5.40. Esas Faaliyetler

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

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Satışların Maliyeti

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

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

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

2.5.42. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

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

2.5.43. Yatırım Faaliyetleri

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

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

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

2.5.44. Finansal Gelirler/Finansal Giderler

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

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

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

2.5.45. Hisse Başına Kazanç

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

2.5.46. Kur Değişiminin Etkileri

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

2.5.47. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.6. Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

2.6.1. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

TFRS 2 “Hisse bazlı ödemeler” standardındaki değişiklikler

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(devamı)

2.1.8.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler

UFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS37 “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- UFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- UMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- UMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir

UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler”

1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmasıdır.

Söz konusu değişikliklerin Grupun finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

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

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Grup'un iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grubun performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır. Grubun faaliyeti gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, farklı türde mal ve hizmet üretiminde bulunmamakta; farklı alanlarda faaliyeti söz konusu olmamaktadır. Bu yüzden, Grup'un finansal tablolarında faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

31 Aralık 2018

	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
<u>İlişkili Şirketler</u>					
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	2.975.258
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	-	-	-	1.392.232	9.153.020
Rey Otel Turizm İşl. Ve Tiz. Ltd. Şti	4.533.281	-	-	-	-
Reymar Tütün Mamulleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	3.878.000	-	-	-	-
Emir İstif Mak. San. ve Tic. Ltd. Şti.	859.038	-	-	-	-
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	-	-	10.452.701	-	-
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	-	4.917.286	-
Eksi: İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(205.065)	-	-	(14.762)	-
Personel Avansları	-	-	9.000	-	-
Diğer	5.081	700.000	-	-	-
Toplam	9.070.335	700.000	10.461.701	6.294.756	12.128.278

Ticari Olmayan Alacaklar-Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.

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

Bu kapsamda 31 Aralık 2017 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasından alınan 582.669 TL tutarında çekler bulunmaktadır. 2018 yılında 3.323.083 tutarında çeşitli vadelerde çekler alınmış olup 31 Aralık 2018 itibariyle çeklerin tamamı tahsil edilmiştir. 31 Aralık 2018 itibariyle Alınan Çek bulunmamaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Ticari Olmayan Borçlar Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.

31 Aralık 2017 itibariyle Şirketin Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına 1.653.573 TL borcu bulunmaktadır. 2018 yılında 3.323.083 TL tutarında çekler alınmış olup borç 4.976.656 TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca 01.05.2018 tarihli Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.'nin 2017 yılı Genel Kurulu kararına istinaden 1.964.697 TL temettü kaydı yapılmış olup Şirketin Arı Lojistik A.Ş. firmasına olan borcu 3.011.959 TL'ye düşmüştür. 2018 yılında yapılan diğer işlemlerin etkisiyle 31 Aralık 2018 itibariyle Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş. firmasına olan borç 2.975.258 TL olarak gerçekleşmiştir.

Grubun ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL, ABD \$ ve Avro için sırasıyla % 13,70, %5,85 ve %5,06 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

31 Aralık 2017

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
<u>İlişkili Şirketler</u>					
Arı Lojistik İnşaat San. ve Ticaret A.Ş.	-	582.669	-	-	1.653.573
Tasfiye Halinde Elmas Hizmet Tedarik İnşaat Ve Ticaret Ltd Şti	-	12.015.120	-	-	-
Egemen Oto Kir. Hizm.Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	35.400	-
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	-	-	-	33.952.467	10.863.230
Rey Otel Turizm İşl. Ve Tiz. Ltd. Şti	2.600.440	-	-	-	-
Kolay Depo Depolama A.Ş.	643	-	-	-	-
Reyline Uluslararası Taş. Ltd. Şti	1.722.247	-	-	-	-
Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	94.400	-	-	-	-
Emir İstif Mak. San. ve Tic. Ltd. Şti.	1.829.554	-	-	-	-
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	-	-	-	5.286.663	-
Reysaş Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	-	-
Diğer	5.081	700.000	-	-	-
Eksi: İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(369.717)	-	-	(95.758)	-
Personel Avansları	-	-	29.501	-	-
Toplam	5.882.647	13.297.789	29.501	39.178.772	12.516.803

Grubun ilişkili firmalardan olan cari ve senetli alacaklar için yıllık TL, ABD \$ ve Avro için sırasıyla %13,49, %3,84 ve %5,26 oran ile faiz işletilmektedir. Faiz bedelleri aşağıdaki ilişkili taraflardan gelirler ve giderler tablosunda belirtilmiştir.

Tasfiye Halinde Elmas Hizmet Tedarik İnşaat Ve Ticaret Ltd Şti. Aralık ayında 12.015.120 TL tutarında Nisan 2018 vadeli senet düzenlemiştir. Senetli alacak için adat hesaplanmış ve kar zarar tablosuna yansıtılmıştır. Senet Alacağı için Şirket ortaklarından Şahsi kefalet alınmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar

İlişkili Taraflardan Yapılan Alımlar

31 Aralık 2018

İlişkili Taraf Ünvanı	Bakım Onarım	Gayrimenkul Alımları	Faiz	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	56.850	-	1.813.686	1.283.256	3.153.792
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	6.550.000	-	-	6.550.000
Kolay Depo Depolama A.Ş.	-	-	-	48.558	48.558
Elmas Hizmet Tedarik Tic. Ltd. Şti.	532.000	-	-	-	532.000
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	16.291.237	54.267.635	-	246.779	70.805.651
Toplam	16.880.087	60.817.635	1.813.686	1.578.593	81.090.001

31 Aralık 2017

	Bakım Onarım Giderleri	Gayrimenkul Alımları	Faiz	İştirak	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	36.619	12.072.394	1.104.156	21.416.707	1.352.781	35.982.656
Elmas Hizmet Tedarik Tic. Ltd. Şti.	1.043.096	38.565.924	24.953	-	43.062	39.677.035
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	10.259.385	12.139.134	-	-	17.054	22.415.572
Toplam	11.339.099	62.777.451	1.129.110	21.416.707	1.412.897	98.075.264

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

31 Aralık 2018

İlişkili Taraf Ünvanı	Kira-Depo Hizmeti	Faiz	Diğer	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Loj. A.Ş.	8.659.540	2.723.104	1.408.389	12.791.033
Kolay Depo Depolama A.Ş.	157.373	-	-	157.373
Çavuşoğlu Yapı End.Tic. Ltd. Şti.	-	1.326.467	-	1.326.467
Elmas Hizmet Tedarik Tic. Ltd. Şti.	-	2.276.495	-	2.276.495
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	600.000	78.656	1.052.000	1.730.656
Emir İstif Makinaları San. Ve Tic. A.Ş.	21.365	139.968	2.396.650	2.557.983
Reyline Uluslararası Taşımacılık Ltd.Şti	466.511	39.867	-	506.378
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Tic.Ltd.Şti	5.300.000	442.510	535.297	6.277.807
Remkar Taşımacılık ve Danışmanlık Ltd. Şti.	-	-	1.160.808	1.160.808
Reymar Tütün Mamulleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	-	-	3.100.580	3.100.580
Toplam	15.204.789	7.027.067	9.653.725	31.885.581

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Aralık 2017

	Kira- Depo Hizmeti	Gayrimenk ul Satışları	Finansal Duran Varlık Satışı(*)	Faiz	Diğer	Toplam
Emir İstif Mak.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	2.100.000	-	-	257.418	3.231	2.360.648
Kolay Depo Depolama A.Ş.	55.000	-	-	-	1.079	56.079
Elmas Hizmet Tedarik Tic. Ltd. Şti.	-	27.530	-	999.383	3.252	1.030.165
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. Ltd. Şti.	3.246.030	-	-	333.216	594.338	4.173.583
Reyline Uluslar Arası Taşımacılık Ltd. Şti.	403.691	-	-	98.705	-	502.396
Reymar Tütün Mamülleri Dağ. ve Paz. Ltd. Şti.	80.000	-	-	-	-	80.000
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Tic. A.Ş.	7.835.981	-	-	1.811.890	352.921	10.000.792
Gerçek Kişi	-	-	9.980.200	-	-	9.980.200
Toplam	13.720.702	27.530	9.980.200	3.500.611	954.820	28.183.863

c) Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler:

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 297.464 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2017: 259.523 TL)

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankalar		
-Vadeli mevduat(*)	92.478.845	104.200.212
-Vadesiz mevduat	1.954.529	33.371.403
Toplam	94.433.374	137.571.615

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduat hesabında yer alan 104.200.212 TL' nin 20.000.000 TL' si faiz swap işleminden oluşmaktadır. Swap başlangıç tarihi 13.11.2017 olup swap vade sonu tarihi 16.01.2018'dir. Vade sonunda Grup'un alacağı tutar 20.473.688 TL olup 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hesaplanan 361.670 TL net faiz geliri kar zarar tablosuna yansımıştır.

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2018

Döviz Cinsi	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	2 gün	24,53%	10.349.651	10.349.651
ABD \$	11 gün	4,18-4,33%	15.611.244	82.129.194
Toplam				92.478.845

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2017

Döviz Cinsi	Ortalama Vade	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	20 gün	10,78-16,06%	56.203.159	56.203.159
ABD \$	30 gün	4,33%	7.932.765	29.921.597
Euro	19 gün	1,61%	4.002.980	18.075.456
Toplam				104.200.212

NOT 8 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Yatırımlar

Grupun cari dönemde 150.122 TL değerinde Vakıfbank tarafından ihraç edilmiş finansman bonosu bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

Uzun Vadeli Yatırımlar

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir.

Kısa vadeli borçlanmalar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri	348.695.415	245.041.316
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	30.625.266	22.032.976
Toplam	379.320.681	267.074.292

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri	658.968.786	553.108.563
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	52.728.485	55.719.178
Toplam	711.697.271	608.827.741

Banka kredileri

31 Aralık 2018 itibariyle kısa vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıştırması aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	148.082.233	%12,49-%18,90	148.082.233
EURO	13.741.738	%4,23-%7,81	82.835.194
USD	22.387.422	%3,43-%9,55	117.777.988
Toplam			348.695.415

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2017 itibariyle kısa vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	127.690.312	%7,92-%16,58	127.690.312
EURO	12.723.503	%4,61-%6,29	57.452.979
USD	15.880.067	%3,90-%7,95	59.898.025
Toplam			245.041.316

31 Aralık 2018 itibariyle uzun vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	160.485.524	%12,49-%18,90	160.485.524
EURO	35.515.868	%4,23-%7,81	214.089.649
USD	54.057.977	%3,43-%9,55	284.393.613
Toplam			658.968.786

31 Aralık 2017 itibariyle uzun vadeli Banka Kredilerinin yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	255.664.829	%7,92-%16,58	255.664.829
EURO	39.834.145	%4,61-%6,29	179.871.080
USD	31.170.671	%3,90-%7,95	117.572.654
Toplam			553.108.563

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
0-3 ay içerisinde ödenecekler	93.181.185	50.637.781
4-12 ay içerisinde ödenecekler	255.514.230	194.403.536
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	624.998.231	499.610.156
5 yıldan uzun süre içerisinde ödenecekler	33.970.554	53.498.406
Toplam	1.007.664.201	798.149.879

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

31 Aralık 2018 itibariyle kısa vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2017 itibariyle kısa vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	20.162.428	%12,03-%24,20	20.162.428
EURO	414.250	%3,26-%4,51	1.870.548
Toplam		-	22.032.976

31 Aralık 2018 itibariyle uzun vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

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

31 Aralık 2017 itibariyle uzun vadeli Finansal Kiralama işlemlerinden borçların yabancı para bazında ayrıntısı aşağıda verilmiştir.

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	50.573.602	%12,03-%24,20	50.573.602
EURO	1.139.536	%3,26-%4,51	5.145.576
Toplam			55.719.178

Finansal Kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
0-3 ay içerisinde ödenecekler	7.207.867	3.802.644
4-12 ay içerisinde ödenecekler	23.417.398	18.230.332
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	52.728.485	55.719.178
5 yıldan uzun süre içinde ödenecekler	-	-
Toplam	83.353.751	77.752.154

NOT 10 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alıcılar	12.591.771	4.876.943
Alacak Senetleri	11.826.119	8.568.666
Eksi: Ertelenmiş Finansman Geliri	(685.432)	(203.791)
Ara Toplam	23.732.458	13.241.818
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)	9.275.400	6.252.364
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Geliri	(205.065)	(369.717)
Toplam	32.802.793	19.124.465

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satıcılar	3.753.680	8.136.466
Borç Senetleri	201.771	13.263.758
Eksi: Ertelenmiş Finansman Gideri	(38.779)	(342.145)
Ara Toplam	3.916.672	21.058.079
İlişkili Taraflara Borçlar (Not 6)	6.309.518	39.274.530
Eksi: İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Finansman Gideri	(14.762)	(95.758)
Toplam	10.211.428	60.236.851

d) Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 12 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen Depozito ve Teminatlar	71.580	43.700
Diğer Çeşitli Alacaklar	487.075	477.233
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.953.740	1.953.740
Eksi: Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı	(1.953.740)	(1.953.740)
Ara Toplam	558.654	520.933
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 6)	700.000	13.297.789
Toplam	1.258.654	13.818.722

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.250	3.250
Toplam	3.250	3.250

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan Depozito ve Teminatlar	3.259.227	879.900
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.155.030	1.631.501
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks. Borçlar	816.824	345.112
Diğer Çeşitli Borçlar	36.495	9.864
Ara Toplam	6.267.576	2.866.377
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not 6)	12.128.278	12.516.803
Toplam	18.395.854	15.383.180

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kamuya Olan Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitler	453.264	971.411
Toplam	453.264	971.411

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personele Borçlar	11.572	124.271
Personel Vergi Kesintileri	10.809	13.283
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	7.029	25.321
Toplam	29.410	162.875

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 16 – STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

b) Uzun Vadeli Stoklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsa Stokları	56.866.189	56.866.189
Toplam	56.866.189	56.866.189

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

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

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

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

Söz konusu konut imarlı arsaların 31 Aralık 2018 tarihli gerçeğe uygun değeri toplamı 77.109.000 TL'dir. (31 Aralık 2017: 56.866.189 TL)

NOT 17 - CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa ve Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

-Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.106.095	1.686.810
Verilen Sipariş Avansları	1.399.655	2.824.040
İş Avanslar	-	11.276
Ara Toplam	3.505.750	4.522.126
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Not 6)	10.461.701	29.501
Toplam	13.967.451	4.551.627

-Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen Sabit Kıymet Avansları(*)	1.978.205	90.508
Gelecek Yıllara Ait Giderler	2.599.609	3.701.536
Toplam	4.577.814	3.792.044

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

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

b) Kısa ve Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

-Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek Aylara Ait Gelirler	973.296	918.789
Alınan Sipariş Avansları	2.074.443	1.015.716
Ertelenmiş Gelirler	2.990.512	-
Toplam	6.038.251	1.934.505

-Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	1.545.341	1.281.200
Toplam	1.545.341	1.281.200

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

NOT 19 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 20 - DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. Bu nedenle vergi karşılığı hesaplanmamaktadır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

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

NOT 21 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar satırında görünen 1.107.189 TL tutar, vadeli mevduat ve repo işlemleri sırasında bankalar tarafından tevkif suretiyle kesilen vergilerden oluşmaktadır.

(31 Aralık 2017: Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar satırında görünen 141.833 TL tutar, vadeli mevduat ve repo işlemleri sırasında bankalar tarafından tevkif suretiyle kesilen vergilerden oluşmaktadır.)

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

a) Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	11.579.687	24.442.925
Toplam	11.579.687	24.442.925

b) Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

c) Diğer Kısa/Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Karşılıklar

Dava ve İhtilaflar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dava Karşılıkları	988.261	474.029
Toplam	988.261	474.029

31 Aralık 2018 itibariyle Grubun çeşitli tazminat, itiraz ve alacak davaları olmak üzere davacı olduğu 21 ve davalı olduğu 22 dava bulunmaktadır. 31 Aralık 2018 itibariyle bu davalar için 988.261 TL karşılık ayrılmıştır. Aşağıda bahsedilen dava haricinde önemli belirsizlik içeren dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibariyle, Şirket'in aleyhte dava yükümlülüğü için ayırdığı karşılık tutarı 1.953.740 TL'dir (31.12.2017: 1.953.740 TL). Bu tutarın tamamı 2016 yılında 2M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nden tahsil edilemeyen alacaklardan oluşmaktadır. Alacağın tahsil kabiliyeti olup olmadığı halen karşılıklı devam eden birden fazla davanın yargılama süreçleri sonlandığında belli olacak olup, bu aşamada net bir risk belirlemesi yapılamamaktadır. Ancak, M Proje Geliştirme Mühendislik Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti'nin mali sıkıntı içerisinde olduğu bilindiğinden yargılama sonucu lehe çıksa dahi tahsil imkanı zor görüldüğünden söz konusu tutarın tamamına karşılık ayrılmıştır. Ayrılan karşılık tutarı kar/zarar tablosuna yansımıştır.)(Not 13)

Kullanılmayan İzin Ücretleri Karşılığı

Grup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 27.663 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır. (31 Aralık 2017 - Grup, izin kullanmayı hak etmiş personelinin henüz kullanmadığı izin gün sayısına göre, 23.242 TL tutarında izin yükümlülüğü karşılığı hesaplamıştır.)

b) Uzun Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak isten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı 5.434,42 TL (31 Aralık 2017 – 4.732,48 TL) tavanına tabidir.

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 8,00 enflasyon (31 Aralık 2017 - % 7,00) ve % 12,75 iskonto oranı (31 Aralık 2017 - % 11,74) varsayımlarına göre yaklaşık % 4,40 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2017 - % 4,43) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatıyla ilgili meydana gelen aktüeryal kazanç/ (kayıp) haricindeki toplam maliyetler 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan gelir tablosuna dahil edilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla (4.168) TL tutarındaki aktüeryal kazanç/(kayıp) diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2017: (53.338) TL)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem Tazminatı Karşılığı	55.033	115.268

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Açılış Bakiyesi	115.268	35.797
Hizmet Maliyeti	8.005	47.054
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	4.168	53.338
Faiz Maliyeti	2.450	5.012
İptal edilen kıdem tazminatları (-)	(74.858)	(25.934)
Dönem Sonu	55.033	115.268

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

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

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

Takyidatlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Grup Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler

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

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

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Alınan Teminatlar Mektupları	5.667.505	300.832	600.000	1.823.496
Alınan Teminatlar Senetleri	7.792.228	100.000	69.040	7.103.288
Alınan Kefaletler(*)	12.015.120	-	-	12.015.120
Toplam	25.474.853	400.832	669.040	20.941.904

Grup Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

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

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

31 Aralık 2017 itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipoteklerin döviz bazında detayın aşağıda ki gibidir;

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler	<u>Toplam TL Karşılıkları</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>TL</u>
Teminatlar	160.533	-	-	160.533
İpotekler	1.494.009.850	123.200.000	23.340.000	923.920.000
Toplam	1.494.170.383	123.200.000	23.340.000	924.080.533

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kendi işlemleri ile ilgili olarak verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	2.002.013.224	1.494.170.383
-İpotekler	2.001.449.500	1.494.009.850
-Teminat Mektubu	563.724	160.533
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine	-	-
verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin	-	-
borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri	-	-
lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle % 0' dir. (31.12.2017: % 0).

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

Gayrimenkuller değerler üzerindeki sigorta tutarı 561.285.852 TL'dir. (31 Aralık 2017: 406.384.710 TL)

NOT 24 - TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
İştirakler	%	TL	%	TL
Arı Lojistik'in A.Ş.	50,00	26.149.197	50,00	25.914.744
Toplam		26.149.197		25.914.744

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 Ocak Bakiyesi	25.914.744	38.489.917
Reysaş Turizm'in Tam Konsolidasyona geçiş nedeni ile gerçekleşen çıkış	-	(13.361.523)
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	2.199.152	1.931.481
Alınan Temettüleri	(1.964.697)	-
Diğer	-	(1.145.129)
Toplam	26.149.197	25.914.744

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri:

	31 Aralık 2018				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik'in A.Ş.	62.238.313	(9.939.915)	52.298.398	6.623.544	4.398.300

	31 Aralık 2017				
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik'in A.Ş.	58.261.399	(10.410.949)	51.829.491	6.254.773	3.862.962

Arı Lojistik'in A.Ş.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Varlıkları	62.238.313	62.240.440
Yükümlülükleri	(9.939.915)	(10.410.949)
Net Varlıkları	52.298.398	51.829.491
GYO'daki İştirakin Özkaynak Yöntemine Göre Değ.Değeri (%50)	26.149.197	25.914.744

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

Şirket, daha sonra yönetim kurulu kararı ile 28 Mart 2013 tarihi 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 sözkonusu yatırımları, yatırımda önemli etkisinin bulunması nedeniyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda muhasebeleştirilmiştir. İştirak maliyetinin satın alınan varlıkların net makul değerini aşan kısmı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

Şirket söz konusu yatırımları muhasebeleştirirken önemli etkinin varlığını aşağıdaki hususların mevcudiyetine dayanarak belirlemektedir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – PROJE HALİNDEKİLER DAHİL YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.934.693.510	1.312.697.803
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	65.860.061	274.737.000
Toplam	2.000.553.571	1.587.434.803

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla depoları ve inşaatı devam eden depolarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi, Maliyet (Gider) Yöntemi ve Gelir (Verim) Yöntemi ile tespit edilmiştir. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirkettir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 561.285.852 TL'dir.(31 Aralık 2017: 406.384.710 TL)

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

Atıl Arsalar

Mevki	01.01.2018	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2018
İstanbul Pendik Kurna Köyü	16.716.000	-	-	3.715.000	20.431.000
Kocaeli Çayirova Akse-12	9.182.000	-	-	680.000	9.862.000
Kocaeli Kartepe Uzuntarla-1	342.000	-	-	16.000	358.000
Kocaeli Kartepe Maşukiye	1.784.000	-	-	396.000	2.180.000
Kocaeli Kartepe Uzuntarla-2	1.985.000	-	-	441.000	2.426.000
Sakarya Arifiye Yukarıkirezce-1	7.843.000	-	-	1.400.000	9.243.000
Samsun Çarşamba İrmaksırtı	2.250.000	-	-	2.476.000	4.726.000
Düzce Merkez Darıcı	3.413.000	-	-	750.000	4.163.000
Ankara Gölbaşı Oğulbey	3.976.000	-	-	477.000	4.453.000
Kastamonu Merkez Kuzeykent	2.605.000	-	-	607.000	3.212.000
Kocaeli Gebze Muallimköy	8.190.000	-	-	457.000	8.647.000
Ankara Kahramankazan Saray(2)	-	10.200.784	-	1.956.216	12.157.000
Ankara Çankaya Lodumu(1)	-	2.817.227	-	(1.524.717)	1.292.510
İstanbul Tuzla Orhanlı	2.263.000	-	-	333.000	2.596.000
Toplam	60.549.000	13.018.011	-	12.179.499	85.746.510

(1) Şirket 12/10/2018 tarih ve 468 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu (ME) Mahallesi 28166 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan 11.439 m2 büyüklüğündeki ortak mülkiyetli arsanın, Toyan Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait 235 m2'lik kısmı 2.817.227-TL bedel ile satın almıştır.

(2) Şirket 03/05/2018 tarih ve 443 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Ankara İli Kahramankazan İlçesi Saray(İmar) Mahallesi 3520 Ada 6 Parsel üzerinde bulunan Öykü Gıda Maddeleri Paz.ve Tic.Ltd.Şti. ile Rifat Üçlerioğlu Genel Gıda İnşaat Nakliye Mad.San.ve Tic.A.Ş.'ye ait 38.595 m2 ortak mülkiyetli arsa 10.000.000-TL bedel ile satın almıştır..

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Binalar (Arsalar Dahil)

Mevki			01.01.2018	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2018
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	19.648.000	-	-	-	1.275.000	20.923.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	16.226.000	-	-	-	2.299.000	18.525.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	14.343.000	-	-	-	525.000	14.868.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	4.338.000	-	-	-	969.000	5.307.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	3.334.000	-	-	-	581.000	3.915.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	7.354.000	-	-	-	536.000	7.890.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	52.226.000	68.761	-	-	8.773.239	61.068.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	93.016.000	16.907	-	-	16.275.093	109.308.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	17.365.000	-	-	-	2.853.000	20.218.000
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	-	-	-	-	26.550.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	47.185.000	443.837	-	-	1.731.163	49.360.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	133.140.000	1.561.968	-	-	6.854.032	141.556.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	14.400.000	-	-	-	-	14.400.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	55.345.000	113.680	-	-	9.042.320	64.501.000
Ordu	Ünye	Yüceler	7.663.000	-	-	-	2.360.000	10.023.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	2.850.000	-	-	-	330.000	3.180.000
Samsun	Terme	Söğütü	4.022.000	-	-	-	429.000	4.451.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	4.300.000	-	-	-	462.000	4.762.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık***	16.043.000	-	-	-	-	16.043.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	4.950.000	-	-	-	539.000	5.489.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	2.870.000	-	-	-	531.000	3.401.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	8.638.000	-	-	-	486.000	9.124.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	112.274.000	-	-	-	23.576.000	135.850.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	21.344.000	-	-	-	1.762.000	23.106.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	9.253.000	-	-	-	1.000	9.254.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	14.038.000	-	-	-	2.072.000	16.110.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	9.971.804	-	-	-	1.924.196	11.896.000
Bolu	Merkez	Saraycık	16.105.000	879.087	(826.160)	-	1.719.073	17.877.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	4.790.000	-	-	-	1.195.000	5.985.000
Antalya	Serik	Çandır-1,Çandır-2	67.358.000	-	-	-	7.330.000	74.688.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	12.006.000	-	-	-	1.193.000	13.199.000
İzmir	Menderes	Görece-3	18.932.000	-	-	-	3.688.000	22.620.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	11.097.000	-	-	-	645.000	11.742.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	18.205.000	-	-	-	59.000	18.264.000
Adana	Sarıçam	Suluca	13.589.000	-	-	-	1.761.000	15.350.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	102.400.000	19.392	-	-	16.562.608	118.982.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	47.860.000	-	-	-	5.979.000	53.839.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1*	8.947.000	-	-	-	-	8.947.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	89.741.000	92.163	-	-	13.361.838	103.195.000
İzmir	Menderes	Görece-4	43.730.000	-	-	-	8.800.000	52.530.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	-	-	-	105.009.408	18.496.592	123.506.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	-	-	-	170.454.884	84.234.116	254.689.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	-	-	-	52.337.914	13.805.086	66.143.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	-	-	-	21.396.178	11.965.822	33.362.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-14	28.672.000	-	-	(28.672.000)	-	-
Kocaeli	Çayırova	Akse 13	11.902.000	-	-	(11.902.000)	-	-
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent(1)	-	3.000.000	-	-	1.332.000	4.332.000
Karabük	Merkez	Çerçiler(1)	-	1.500.000	-	-	289.500	1.789.500
Bartın	Merkez	Balamba(1)	-	1.300.000	-	-	35.000	1.335.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah(1)	-	400.000	-	-	(11.500)	388.500
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu(1)	-	350.000	-	-	22.000	372.000
Erzincan	Hilton Bina	-	34.128.000	-	-	-	606.000	34.734.000
Toplam Binalar			1.252.148.804	9.745.794	(826.160)	308.624.385	279.254.177	1.848.947.000
Arsa ve Bina Toplamı			1.312.697.803					1.934.693.510

(1)Şirket Eskişehir, Kastamonu, Bartın, Karabük ve Tosya’da bulunan Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.’ye ait üzerinde Taşıt Muayene İstasyonları bulunan gayrimenkulleri 2018 Kasım ve Aralık aylarında satın alınmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mevki			01.01.2018	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2018
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	101.161.000	3.848.408	-	(105.009.408)	-	-
İstanbul	Tuzla	Tepeören	114.352.000	56.102.884	-	(170.454.884)	-	-
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	37.770.000	14.567.914	-	(52.337.914)	-	-
Adana	Sarıçam	Suluca-2	7.339.000	14.057.178	-	(21.396.178)	-	-
İzmir	Menderes	Görece	14.115.000	570.372	-	-	3.935.628	18.621.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15	-	1.437.347	-	28.672.000	3.708.653	33.818.000
Kocaeli	Çayırova	Akse 13	-	300.346	-	11.902.000	664.654	12.867.000
Diğer	-	-	-	554.061	-	-	-	554.061
			274.737.000	91.438.511	-	(308.624.385)	8.308.935	65.860.061

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 165.286.737 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. (31 Aralık 2017: 104.810.909 TL)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER			01.01.2017	Bağlı Ortaklık Alımından Kaynaklanan Girişler	Alışlar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Transfer	Çıkış	31.12.2017
İstanbul	Pendik	Kurna Köyü	15.230.000	-	-	1.486.000	-	-	16.716.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	6.961.000	-	-	2.221.000	-	-	9.182.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-1	313.000	-	-	29.000	-	-	342.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	1.685.000	-	-	99.000	-	-	1.784.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-2	1.875.000	-	-	110.000	-	-	1.985.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-1	6.722.000	-	-	1.121.000	-	-	7.843.000
Samsun	Çarşamba	İrmaksırtı	4.501.000	-	-	(2.251.000)	-	-	2.250.000
Düzce	Merkez	Darıcı	7.042.000	-	-	(3.629.000)	-	-	3.413.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	58.137.000	-	-	-	(58.137.000)	-	-
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	19.938.000	-	-	-	(19.938.000)	-	-
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey	3.976.000	-	-	-	-	-	3.976.000
Kocaeli	Gebze	Muallimköy	7.173.000	-	-	1.017.000	-	-	8.190.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	1.997.000	-	-	608.000	-	-	2.605.000
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	18.854.000	-	-	794.000	-	-	19.648.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	14.700.000	-	-	1.526.000	-	-	16.226.000
Ankara	Kazan	Orhaniye	12.743.000	-	-	1.600.000	-	-	14.343.000
Eskişehir	Odunpazarı	OSB	3.703.000	-	-	635.000	-	-	4.338.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	3.120.000	-	-	214.000	-	-	3.334.000
Giresun	Bulancağ	Pazarsuyu	6.375.000	-	-	979.000	-	-	7.354.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-2	49.837.000	-	-	2.389.000	-	-	52.226.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-4	88.632.000	-	-	4.384.000	-	-	93.016.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	13.551.000	-	47.739	3.766.261	-	-	17.365.000
İzmir	Torbalı	Torbalı**	26.550.000	-	-	-	-	-	26.550.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-2	34.979.000	-	546.674	11.659.326	-	-	47.185.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-1+7+10	106.657.000	-	797.221	25.685.779	-	-	133.140.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-5*****	16.491.000	-	14.400.000	-	(16.491.000)	-	14.400.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-3	53.001.000	-	-	2.344.000	-	-	55.345.000
Ordu	Ünye	Yüceler	8.016.000	-	-	(353.000)	-	-	7.663.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-2	2.460.000	-	-	390.000	-	-	2.850.000
Samsun	Terme	Söğütü	3.698.000	-	-	324.000	-	-	4.022.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	3.808.000	-	-	492.000	-	-	4.300.000
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık***	16.043.000	-	-	-	-	-	16.043.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	4.423.000	-	-	527.000	-	-	4.950.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	2.636.000	-	-	234.000	-	-	2.870.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla-3	6.701.000	-	-	1.937.000	-	-	8.638.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-9	98.645.000	-	-	13.629.000	-	-	112.274.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-6	17.891.000	-	-	3.453.000	-	-	21.344.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	9.154.000	-	-	99.000	-	-	9.253.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-2	13.874.000	-	-	164.000	-	-	14.038.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-8	7.789.000	-	-	2.182.804	-	-	9.971.803
Bolu	Merkez	Saraycık	15.754.000	-	-	351.000	-	-	16.105.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce-3	9.115.000	-	-	(4.325.000)	-	-	4.790.000
Antalya	Serik	Çandır-1	30.355.581	-	-	(2.816.581)	-	-	27.539.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	11.810.000	-	-	196.000	-	-	12.006.000
İzmir	Menderes	Görece-3	15.185.000	-	-	3.747.000	-	-	18.932.000
Antalya	Kumluca	Sarıkaya	13.892.000	-	-	(2.795.000)	-	-	11.097.000
Ankara	Kahramankazan	Saray	17.248.000	-	-	957.000	-	-	18.205.000
Adana	Sarıçam	Suluca	9.716.000	-	-	3.873.000	-	-	13.589.000
Antalya	Serik	Çandır-2	43.891.419	-	-	(4.072.419)	-	-	39.819.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı-5	110.582.000	-	14.342	(8.196.342)	-	-	102.400.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	38.883.000	-	-	8.977.000	-	-	47.860.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu-1*	8.947.000	-	-	-	-	-	8.947.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-15****	-	-	22.767.434	5.904.566	-	-	28.672.000
İzmir	Menderes	Görece-4	-	-	-	4.948.456	38.781.544	-	43.730.000
Kocaeli	Çayırova	Akse 13	-	-	11.909.424	(7.424)	-	-	11.902.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	-	-	-	19.313.100	70.427.900	-	89.741.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	1.931.000	-	332.000	-	-	2.263.000
Erzincan	Hilton Bina	-	-	29.670.737	-	4.457.263	-	-	34.128.000
Toplam			1.105.260.000	31.601.737	50.482.834	110.709.789	31.134.443	(16.491.000)	1.312.697.803

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

PROJE HALİNDEKİ YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 31 Aralık 2017			1 Ocak 2017				31 Aralık 2017	
			Gerçeğe				Gerçeğe Uygun	Gerçeğe
			Uygun Değer	Çıkış	Alış	Transfer	Değer Farkı	Uygun Değer
Kocaeli	Çayırova	Akse-11	56.490.000	-	13.937.900	(70.427.900)	-	-
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	55.149.000	-	31.460.371	-	14.551.629	101.161.000
İzmir	Menderes	Görece	38.764.000	-	17.544	(38.781.544)	-	-
İzmir	Menderes	Görece	12.311.000	-	637.053	-	1.166.947	14.115.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	-	-	46.315.242	58.137.000	9.899.758	114.352.000
Kocaeli	Çayırova	Akse-12	-	-	20.759.109	19.938.000	(2.927.109)	37.770.000
Adana	Sarıçam	Suluca-2	-	-	6.459.602	-	879.398	7.339.000
Toplam			162.714.000	-	119.586.820	(31.134.443)	23.570.623	274.737.000

*Şirket 01 Aralık 2015 tarih ve 246 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; yeni depo yatırımında kullanmak amacı ile İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi 60 Ada 24 Parsel üzerindeki 687 m² gayrimenkulün 9.000.000 TL bedelle Sat ve Geri Kirala yöntemiyle satılması ve sözleşme sonunda şirket tarafından portföye geri alınması için şirket ile Ak Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Kasım 2015 tarih ve 201500068 numaralı değerleme raporunda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri 8.947.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu taşınmaz Şirket'in malikinde olmadığından bilanço tarihi itibarıyla değerlemeye tabi tutulmamıştır.

** Şirket 19 Aralık 2016 tarih ve 341 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; yeni depo yatırımında kullanmak amacı ile İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı Mahallesi 6 Ada 194 Parsel üzerindeki 14.683 m²'lik deponun 25.657.000 TL bedelle Sat ve Geri Kirala yöntemiyle satılması ve sözleşme sonunda şirket tarafından portföye geri alınması için şirket ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2016 tarih ve 201600065 numaralı değerleme raporunda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri 26.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

*** Şirket 19 Aralık 2016 tarih ve 340 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; yeni depo yatırımında kullanmak amacı ile Samsun İli Çarşamba İlçesi 198 Ada 1 Parsel üzerindeki 11.929 m² 'lik deponun 13.240.000 TL bedelle Sat ve Geri Kiralama yöntemiyle satılması ve sözleşme sonunda şirket tarafından portföye geri alınması için şirket ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2016 tarih ve 201600054 numaralı değerleme raporunda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri 16.043.000 TL olarak belirlenmiştir.

**** 07.04.2017 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 25.730.00 TL olan ile Kocaeli İli Çayırova İlçesi 420 Ada 33 Parsel üzerindeki 11.929 m² 'lik taşınmaz 18.05.2017 tarihinde 22.496.489 TL tutara satın alınmıştır.

***** Şirket 11 Temmuz 2017 tarih ve 384 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel üzerindeki 8.312 m²'lik deponun 14.400.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kiralama" yöntemiyle satılmasına karar verilmiştir. 31 Aralık 2016 itibarıyla Gayrimenkulün Gerçeğe uygun değeri 16.491.000 TL'dir. (Not 18)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018

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

31 Aralık 2017

Maliyet	Açılış	Alımlar	Çıkışlar (-)	Bağlı Ortaklık Alımından Kaynaklanan Girişler	Kapanış
Makine ve Cihazlar	14.417.176	7.737.347	-	2.371.660	24.526.183
Taşıtlar	-	-	-	49.194	49.194
Demirbaşlar	729.886	31.810	(10.100)	5.038.430	5.790.026
Toplam	15.147.062	7.769.157	(10.100)	7.459.284	30.365.403
Birikmiş Amortismanlar(-)					
Makine ve Cihazlar	2.731.708	2.399.464	-	331.774	5.462.946
Taşıtlar	-	16.396	-	28.386	44.783
Demirbaşlar	131.540	1.033.650	(4.293)	1.680.862	2.841.760
Toplam	2.863.248	3.449.510	(4.293)	2.041.023	8.349.486
Net Defter Değeri	12.283.814				22.015.917

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 29 - ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

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

	31 Aralık 2018	Pay Oranı(%)	31 Aralık 2017	Pay Oranı(%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	152.381.690	61,94	152.381.690	61,94
Halka Açık Kısım	93.618.300	38,06	93.618.300	38,06
Diğer	11	0,00	11	0,00
Toplam	246.000.001	100	246.000.001	100

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 246.000.001 TL'dir.

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL nominal değerinde 246.000.001 adet (31 Aralık 2017: 1 TL nominal değerinde 246.000.001) hisseden meydana gelmiştir. Şirket esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 578.824 adet nama yazılı A grubu, 245.421.177 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Önceki Dönemden Devir	99.075.327	89.752.887
Bağlı Ortaklık Alımından Kaynaklanan Girişler	-	9.322.440
Toplam	99.075.327	99.075.327

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

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

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Önceki Dönemden Devir	(29.278)	24.060
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(4.168)	(53.338)
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(33.446)	(29.278)

d) Kardan Kısıtlanmış Yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal Yedekler(*)	6.516.173	6.516.173
Geri Alınan Hisse Senetlerinin Yedekleri(**)	1.047.230	1.047.230
Toplam	7.563.403	7.563.403

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

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

e) Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

Yıl içinde Geçmiş Yıl Karı Zararı hesabında aşağıdaki işlemler gerçekleşmiştir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem Başı	489.975.941	353.239.632
Önceki Dönem karı/zararı	105.578.390	131.380.940
Bağlı Ortaklık Alımından Kaynaklanan Girişler	-	5.355.369
Dönem Sonu	595.554.331	489.975.941

f) Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilgili hesabın detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (Not: 3)	(9.363.451)	(9.363.451)
Toplam	(9.363.451)	(9.363.451)

NOT 30 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri (net)	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Kiralama Gelirleri	165.286.737	105.170.909
Diğer Gelirler	15.760.837	8.438.342
Satıştan İadeler	(14.945.516)	(1.088.658)
Toplam Satışlar	166.102.058	112.520.593
Sigorta Giderleri	1.361.211	684.429
Amortisman ve tükenme payları	4.505.446	3.449.510
Bakım Onarım Giderleri	7.414.207	2.161.434
Elektrik Giderleri	6.116.375	4.270.421
Vergi, Resim ve Harçlar	2.457.177	2.384.478
Raporlama Expertiz Giderleri	170.701	127.066
Diğer	1.881.347	1.806.635
Toplam Maliyet	23.906.464	14.883.973
Brüt Kar / (Zarar)	142.195.594	97.636.620

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

a) Genel Yönetim Giderleri (-)

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Personel Giderleri	1.250.549	755.985
Bakım Onarım Gideri	5.088	96.350
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	380.618	496.896
Avukat, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	108.363	82.853
SPK Kayıt ve Genel Giderleri	-	32.616
Elektrik ve Su Giderleri	324.052	126.075
Diğer Giderler	597.462	323.058
Toplam	<u>2.666.132</u>	<u>1.913.835</u>

b) Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)

Grup'un araştırma ve geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

c) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)

Grup'un pazarlama, satış, dağıtım giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 32 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)

a) Amortisman Giderleri (-)

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Satılan Hizmet Maliyeti	4.505.446	3.449.510
Genel Yönetim Giderleri	-	-
Toplam	<u>4.505.446</u>	<u>3.449.510</u>

b) Personel Giderleri (-)

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Genel Yönetim Giderleri	1.250.549	755.985
Toplam	<u>1.250.549</u>	<u>755.985</u>

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Gerçeğe uygun değer artışı	301.345.829	165.882.457
Gayrimenkul Satış Karı	-	-
Fatura Edilecek Gelirler	22.224	594.617
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	627.049	1.578.725
Kur Farkı Gelirleri	9.051.080	1.444.311
Diğer Gelirler	8.218.050	589.930
Toplam	319.264.232	170.090.040

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Karşılık Giderleri (-)	727.144	480.190
Kur Farkı Giderleri (-)	4.743.028	1.685.279
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	1.328.400	656.524
Fatura Edilecek Giderler (-)	-	47.911
Kanunen Kabul Edilmeyen Gider (-)	599.373	418.004
Gerçeğe uygun değer azalışı(-)	1.603.217	31.602.045
Sat Geri Kirala Dönem Gideri	1.143.910	739.200
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	-	202.354
Diğer Gider ve Zararlar (-)	1.151.233	396.513
Toplam	11.296.305	36.228.020

NOT 34 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Finansal Duran Varlık Satış Zararı(Not 6)	-	9.280.200
Toplam	-	9.280.200

NOT 36 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Faiz Gelirleri	13.847.358	4.733.232
Kur Farkı Gelirleri	191.731.514	17.430.706
Toplam	205.578.872	22.163.938

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 37 - FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Faiz Giderleri (-)	107.625.794	78.739.444
Kur Farkı Giderleri (-)	335.337.075	59.676.295
Komisyon Giderleri (-)	964	1.285
Toplam	442.963.833	138.417.024

NOT 38 - DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 39 - VERGİ KARŞILIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Bağlı Ortaklık için Ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları (Yükümlülükleri)	
Ertelenen Vergi Varlıkları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	200.556	284.156	40.111	56.831
Faiz Tahakkuku	62.317	62.824	12.463	12.565
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Amortisman Farkı	111.353	507.865	22.271	101.573
Diğer	5.989	29.947	1.198	5.989
Toplam	380.215	884.792	76.043	176.958
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(380.250)	(339.646)	(76.050)	(67.929)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	(686)	(879)	(137)	(176)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(16.421.742)	(15.482.741)	(1.642.174)	(1.548.274)
Diğer	(5.081)	(5.081)	(1.016)	(1.016)
Toplam	(16.807.759)	(15.828.347)	(1.719.378)	(1.617.395)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net			(1.643.335)	(1.440.437)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri (Gideri)			(202.897)	(1.440.437)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları			-	1.035.827
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri(Gideri)			(202.897)	(404.610)

Bağlı Ortaklık Reysaş Turizm Yatırımları Ve Ticaret Ltd. Şti.'nin 2017 yılında alınması nedeniyle Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) ve Ertelenmiş Vergi Geliri gideri 31 Aralık 2017 itibarıyla oluşmuştur.

NOT 40 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Net Dönem Karı / (Zararı)	212.108.681	105.578.390
Payların Ağırlıklı Ortalama Sayısı	246.000.001	246.000.001
Hisse başına kazanç / (kayıp)	0,8622	0,4292

NOT 41 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

2018 yılında Grup'un stratejisi, 2017'den beri değişmemekte olup, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Finansal Borçlar	1.091.017.952	875.902.033
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(94.433.374)	(137.571.615)
Net Borç	996.584.578	738.330.418
Toplam Özkaynak	1.149.857.616	937.753.103
Finansal Borç/ Özsermaye Oranı	0,87	0,79

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

b) Önemli muhasebe politikaları

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

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

c) Grup'un maruz kaldığı riskler

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

c.1) Kur riski ve yönetimi

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla diğer şartlar sabit kalmak kaydıyla döviz kurunun % 10 daha yüksek/düşük gerçekleşmiş olması halinde dönem vergi ve azınlık payı öncesi dönem karı/ (zararı) 67.541.369 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2017: Dönem karı/(zararı) 33.653.590 TL daha düşük/ yüksek olacaktı.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2018		Kar/Zarar		Özkaynaklar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:					
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(34.686.440)	34.686.440		-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(34.686.440)	34.686.440		-	-
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:					
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(32.854.929)	32.854.929		-	-
5- EUR riskinden korunan kısım (-)		-	-	-	-
6- EUR Net Etki (4+5)	(32.854.929)	32.854.929		-	-
TOPLAM (3+6)	(67.541.369)	67.541.369		-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	31 Aralık 2017		Özkaynaklar	
	Kar/Zarar			
	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	(14.237.934)	14.237.934	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(14.237.934)	14.237.934	-	-
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(19.415.656)	19.415.656	-	-
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR Net Etki (4+5)	(19.415.656)	19.415.656	-	-
TOPLAM (3+6)	(33.653.590)	33.653.590	-	-

31 Aralık 2018 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.869.635	706.589	25.272
2a. Parasal Finansal Varlıklar	83.539.764	15.778.745	87.817
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	87.409.399	16.485.334	113.090
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	87.409.399	16.485.334	113.090
9. Ticari Borçlar	38.442.514	5.972.455	1.164.902
10. Finansal Yükümlülükler	207.797.433	22.387.422	14.933.551
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	246.239.947	28.359.877	16.098.453
13. Finansal Yükümlülükler	516.583.137	54.057.977	38.518.501
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	516.583.137	54.057.977	38.518.501
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	762.823.085	82.417.854	54.616.954
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(675.413.686)	(65.932.520)	(54.503.864)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(675.413.686)	(65.932.520)	(54.503.864)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2017 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	5.481.377	1.402.488	42.372
2a. Parasal Finansal Varlıklar	80.873.252	7.962.443	11.258.934
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	86.354.629	9.364.930	11.301.306
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
6. Diğer	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	86.354.629	9.364.930	11.301.306
9. Ticari Borçlar	1.079.668	61.572	187.671
10. Finansal Yükümlülükler	119.221.552	15.880.067	13.137.754
11. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	120.301.220	15.941.639	13.325.424
13. Finansal Yükümlülükler	302.589.310	31.170.671	40.973.681
14. Uzun Vadeli Yükümlülükler	302.589.310	31.170.671	40.973.681
15. Toplam Yükümlülükler (12+14)	422.890.530	47.112.310	54.299.105
16. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-15)	(336.535.902)	(37.747.379)	(42.997.799)
17. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(336.535.902)	(37.747.379)	(42.997.799)

c.2) Faiz oranı riski ve yönetimi

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

Faiz Pozisyonu Tablosu	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar Vadeli Mevduatlar	92.478.845	104.200.212
Finansal Yükümlülükler Banka Kredileri ve Finansal Kirala Borçları	896.737.918	687.339.594
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	194.280.034	188.562.439

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

c.3) Kredi riski yönetimi Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski ticari alacaklarından ve diğer alacaklarından doğmaktadır. Grup'un ticari alacaklarının büyük bir kısmı yurtiçi alacaklarından kaynaklanmakta olup bir yoğunlaşma söz konusu değildir. Grup'un diğer alacaklarının önemli bir kısmı ilişkili taraflardan kaynaklanan alacaklar olup bu alacaklarla ilgili detaylı bilgilere Not:6'de yer verilmiştir. Ticari alacaklar ve diğer alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. (Not 7)

31 Aralık 2018	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
Cari Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (1)	9.275.400	24.417.890	700.000	558.654	94.433.374
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	9.275.400	24.417.890	700.000	558.654	94.433.374
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	1.953.739	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(1.953.740)	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2017 Önceki Dönem	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri Bankalardaki Mevduat
	Ticari İlişkili Alacaklar Taraf	Diğer Alacaklar Taraf	Diğer İlişkili Alacaklar Taraf	Diğer Alacaklar Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	6.252.364	13.445.609	13.297.789	520.933	137.571.615
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	12.015.120	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	6.252.364	13.445.609	13.297.789	520.933	137.571.615
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	1.953.740	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(1.953.740)	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

c.4) Likidite riski ve yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2018	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal						
Yükümlülükler	1.119.625.234	1.318.238.059	114.082.241	313.070.668	837.216.445	53.868.705
Banka kredileri	1.007.664.201	1.190.611.799	94.338.068	271.610.662	770.794.479	53.868.590
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	83.353.751	98.512.173	7.318.185	25.225.171	65.968.702	115
Ticari borçlar	10.211.428	10.264.969	10.264.969	-	-	-
Diğer borçlar	18.395.854	18.849.118	2.161.019	16.234.835	453.264	-
31 Aralık 2017	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	1-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal						
Yükümlülükler	952.493.475	1.169.372.464	116.049.791	243.006.710	720.532.761	89.783.202
Banka kredileri	798.149.879	992.321.859	51.420.119	207.852.614	643.265.924	89.783.202
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	77.752.154	100.021.260	3.866.498	19.859.336	76.295.426	-
Ticari borçlar	60.236.851	60.674.754	59.131.673	1.543.081	-	-
Diğer borçlar	16.354.591	16.354.591	1.631.501	13.751.679	971.411	-

c.5) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Hisse senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un alım satım amaçlı finansal varlığı bulunmamaktadır.

NOT 42 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 42 FİNANSAL ARAÇLAR(devamı)

Parasal Varlıklar

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

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

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

Parasal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

31 Aralık 2018 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

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

31 Aralık 2017 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.587.434.803	-	1.587.434.803	-

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

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 43 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2018

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel üzerindeki 31.240 m2 arsa üzerinde bulunan 63.189 m2'lik deponun 1.100 m2'lik depolama alanı "5S Otomotiv Servis Yedek Parça İthalat İhracat San.ve Tic.Ltd.Şti."ye 3 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 3 senede yaklaşık KDV dahil 1.000.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel üzerindeki 31.240 m2 arsa üzerinde bulunan 63.189 m2'lik deponun 2.660 m2'lik depolama alanı "Zanagro Tarımsal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş."ye 3 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 3 senede yaklaşık KDV dahil 1.500.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi 1990 Parsel üzerindeki 17.425,92 m2 arsa üzerinde bulunan 48.884 m2'lik deponun 11.500 m2'lik depolama alanı "Reysaş Antrepo İşletmesi Anonim Şirketi"ne 1 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 1 senede yaklaşık KDV dahil 4.500.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel üzerindeki 14.357,45 m2 arsa üzerinde bulunan 26.124 m2'lik deponun 10.000 m2 depolama alanı için Şirket ile "Gefco Taşımacılık ve Lojistik A.Ş." arasında 02/04/2014 tarihinde yapılan kira sözleşmesi 31/12/2021 tarihine kadar yenilenmiştir. Kiraya verilen depodan 31/12/2021 tarihine kadar yaklaşık KDV dahil 2.000.000 USD gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel üzerindeki 31.240 m2 arsa üzerinde bulunan 63.189 m2'lik deponun 5.500 m2'lik depolama alanı "Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü (Çaykur)"a 5 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 5 senede yaklaşık KDV dahil 14.000.000 TL gelir elde edilecektir.

Şirketin portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2085 Ada 4 Parsel üzerindeki 14.419,91 m2 arsa üzerinde yer alan 28.451 m2 deponun 2.500 m2 depolama alanı "Aksakal Lojistik A.Ş."ye 3 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 3 senede yaklaşık KDV dahil 2.250.000 TL gelir elde edilecektir.

31 Aralık 2017

Şirket portföyünde bulunan İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi 1850 Parsel üzerindeki 25.053,36 m2 arsa üzerinde bulunan 33.424,36 m2'lik deponun 17.713 m2'lik depolama alanı "Adel Kalemcilik Ticaret ve Sanayi A.Ş."ye ek protokol yapılarak 2 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depodan 2 senede yaklaşık KDV dahil 2.800.000 USD gelir elde edilecektir.

Şirket portföyünde yer alan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Akse Mahallesi 2086 Ada 5 parsel üzerindeki 31.240 m2'lik arsanın üzerinde bulunan 63.189 m2 deponun 13.207 m2'lik depo ve ofis alanı "Dhl Global Forwarding Taşımacılık A.Ş."ye ek protokol yapılarak 1 seneliğine kiraya verilmiştir. Kiraya verilen depolama alanından 1 senede yaklaşık KDV dahil 1.250.000 USD gelir elde edilecektir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 44 - DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolar KAP 'da yayımlanmak üzere 15 Şubat 2019 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

NOT 45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Seri VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Çerçevesinde Yapılan Açıklamalar:

SPK'nın 28 Temmuz 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan Seri: VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği değişikliğe uğramıştır ve bu çerçevede; Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul "un Seri: XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar ve finansal tablolarda, Seri: VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2018	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	94.582.538	137.567.602
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.963.223.571	1.551.043.804
C	İştirakler	Md.24/(b)	65.395.985	57.911.655
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	12.597.789
	Diğer Varlıklar		143.138.123	120.183.843
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.266.340.217	1.879.304.691
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.007.664.201	798.149.879
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	80.336.765	73.801.897
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.975.258	1.653.573
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.149.857.617	937.753.104
	Diğer Kaynaklar		25.506.376	67.946.238
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.266.340.217	1.879.304.691

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2018	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017
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)	94.432.416	137.567.600
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)	47.737.201	76.135.821
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak*	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	517.046	113.855
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 31 Aralık 2018	Önceki Dönem 31 Aralık 2017	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	86,63%	82,53%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7,06%	10,40%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	2,11%	4,05%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	94,92%	93,17%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4,17%	7,32%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10