



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 07 Şubat 2022 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının sınırlı kapsamlı denetimi yine aynı bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, ilgili döneme ait finansal tablolar üzerinde, söz konusu bağımsız denetim şirketi 17 Ağustos 2021 tarihli raporunda olumlu sonuç bildirmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Mustafa Ozan Mısırlıoğlu, SMMM

Sorumlu Denetçi

28 Temmuz 2022

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		430.915.586	426.087.297
Finansal Yatırımlar			0
Ticari Alacaklar		120.091.551	38.954.944
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		94.147.427	20.342.426
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		25.944.124	18.612.518
Diğer Alacaklar		2.062.162	61.063.764
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.062.162	61.063.764
Peşin Ödenmiş Giderler		8.046.040	2.220.434
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		8.046.040	2.220.434
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		549.426	1.634.370
Diğer Dönen Varlıklar		3.730.172	14.150.704
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		3.730.172	14.150.704
ARA TOPLAM		565.394.937	544.111.513
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		565.394.937	544.111.513
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		0	0
Stoklar		57.072.416	56.897.916
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		115.033.755	124.524.585
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		5.035.554.651	4.813.634.171
Maddi Duran Varlıklar		95.568.296	82.479.424
Peşin Ödenmiş Giderler		21.557.832	24.067.873
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		21.557.832	24.067.873
Ertelenmiş Vergi Varlığı			0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.324.786.950	5.101.603.969
TOPLAM VARLIKLAR		5.890.181.887	5.645.715.482
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		126.159.655	155.870.675
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		126.159.655	155.870.675
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		454.392.566	630.106.089
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		454.392.566	630.106.089
Ticari Borçlar		10.105.299	9.812.297
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			1.523.621
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		10.105.299	8.288.676
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		280.195	201.631
Diğer Borçlar		25.466.173	22.382.779
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.593.895	13.475.432
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		14.872.278	8.907.347
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			488.604
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.812.754	8.675.171
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		8.812.754	8.675.171
ARA TOPLAM		625.216.642	827.537.246
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		625.216.642	827.537.246
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.267.982.935	867.267.798
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.267.982.935	867.267.798
Ticari Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		4.049.780	5.494.163
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		4.049.780	5.494.163
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	
Türev Araçlar		0	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		38.178	226.502
Uzun Vadeli Karşılıklar		412.755	312.587

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		412.755	312.587
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		194.890	336.892
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		194.890	336.892
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.272.678.538	873.637.942
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.897.895.180	1.701.175.188
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.992.286.707	3.944.540.294
Ödenmiş Sermaye		500.000.000	500.000.000
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		331.244	331.244
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.052.439	-3.052.439
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		1.782.434	-1.270.005
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		132.188.143	132.188.143
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)		42.533.800	42.533.800
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		89.752.887	89.752.887
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		-98.544	-98.544
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.607.893	9.568.612
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		5.607.893	9.568.612
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.304.297.020	1.764.485.277
Net Dönem Karı veya Zararı		51.132.412	1.542.289.462
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.992.286.707	3.944.540.294
TOPLAM KAYNAKLAR		5.890.181.887	5.645.715.482

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		234.028.321	143.347.152	126.999.450	73.933.984
Satışların Maliyeti		-45.331.588	-19.650.799	-17.665.601	-7.668.513
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		188.696.733	123.696.353	109.333.849	66.265.471
BRÜT KAR (ZARAR)		188.696.733	123.696.353	109.333.849	66.265.471
Genel Yönetim Giderleri		-2.426.485	-2.515.206	-183.695	-1.761.364
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		12.598.809	4.279.903	1.772.683	2.555.707
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-20.825.597	-2.711.644	-9.852.828	-884.228
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		178.043.460	122.749.406	101.070.009	66.175.586
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		3.781.804	13.750.795	2.240.348	13.750.795
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		5.427.302	-8.315.159		-93.966
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		187.252.566	128.185.042	103.310.357	79.832.415
Finansman Gelirleri		106.656.117	30.375.861	63.151.013	12.274.066
Finansman Giderleri		-242.776.270	-156.462.126	-130.400.323	-73.745.480
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		51.132.413	2.098.777	36.061.047	18.361.001
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		51.132.413	2.098.777	36.061.047	18.361.001
DÖNEM KARI (ZARARI)		51.132.413	2.098.777	36.061.047	18.361.001
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		51.132.413	2.098.777	36.061.047	18.361.001
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.052.439	-17.648	915.554	-10.103
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)			0	0	
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		3.052.439	-17.648	915.554	-10.103
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	
Dönem Vergi (Gideri) Geliri			0	0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.052.439	-17.648	915.554	-10.103
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		54.184.852	2.081.129	36.976.601	18.350.898
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		54.184.852	2.081.129	36.976.601	18.350.898

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		104.252.761	9.276.504
Dönem Karı (Zararı)		51.132.413	2.098.777
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		6.532.351	47.228.808
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		5.329.111	4.989.490
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.306.800	824.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		100.168	110.845
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-1.406.968	590.193
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			123.409
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			49.077
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			49.077
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.510.040	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			41.365.794
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		46.587.997	-40.051.081
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-81.136.606	-15.381.767
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		59.001.602	156.302
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-174.500	
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			602.980
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-9.812.297	-28.668.655
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			150.544
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		63.460.535	4.836.217
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.249.263	-1.746.702
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		104.252.761	9.276.504
Alınan Temettüler			0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-230.721.768	-58.776.551
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-230.721.768	-58.776.551
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		131.297.296	107.441.684
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		131.297.296	107.441.684
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		131.297.296	107.441.684
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.828.289	57.941.637
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.828.289	57.941.637
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		426.087.298	222.856.883
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		430.915.587	280.798.520

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakiyeler		500.000.000	-2.721.195	1.782.434	89.752.887	42.435.255			5.607.893	3.304.297.020	51.132.413	3.992.286.707		3.992.286.707