

**REYSAŞ GARİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
GÜVENCE RAPORU 31.12.2021**



Grant Thornton

BAĞIMSIZ GÜVENCE RAPORU

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak,Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bu rapor, sadece Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) yönetiminin, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 19 Şubat 2019 tarih ve 30691 sayılı Resmi Gazete’de (“Resmi Gazete”) yayınlanan, bankaların kredi işlemlerine ilişkin yönetmelikte değişiklik yapılmasına ilişkin yönetmeliğin (“Yönetmelik”) 11/A maddesinde yer alan bankalarca alınması zorunlu olan ilave belgelerden, aynı Resmi Gazete’nin Ek 4’ünde yer alan Analiz Tablosu’na (“Analiz Tablosu”) ilişkin raporlamaya yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır.

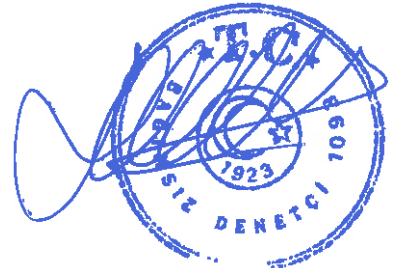
Dayanak Denetim Konusu ve Geçerli Kıstaslar

Resmî Gazete’de yayınlanan yönetmeliğin 11/A maddesinde yer alan bankalarca alınması zorunlu olan ilave belgelerden, Resmi Gazete’nin Ek 4’ünde yer alan Analiz Tablosu konusunu ele almaktadır:

Özel Amaç

Bu rapor, Şirket yönetiminin talebi doğrultusunda Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun (“BDDK”) getirdiği yönetmelik gereği Şirket’in çalıştığı bankaların kullanımı için hazırlanmış olup, yazılı onayımız olmadan başka taraflara verilemez. Bu rapor, yalnızca Analiz Tablosu ile ilgilidir ve Şirket’in, bir bütün olarak, finansal tablolarının hiçbirisiyle ilişkilendirilmemelidir. Bu raporu hazırlarken; üçüncü bir tarafın Analiz Tablosu hakkında sahip olabileceği özel şartları dikkate almadık.

Yukarıda bahsi geçen finansal kuruluşla sözleşmemiz olmadığından ve çalışmamızın bu finansal kuruluşun yararına yapılması hedeflenmediğinden, bu finansal kuruluşla karşı herhangi bir görev ve sorumluluğumuz yoktur. Ayrıca, yukarıda belirtilenlerin dışında herhangi bir tarafta bu yazının kullanımı için herhangi bir sorumluluk kabul etmemekteyiz.



Sorumlu Tarafın Sorumlulukları

Şirket Yönetim'i, Analiz Tablosu'nun Yönetmelik'e uygun olarak hazırlanmasından sorumludur. Şirket Yönetim'i, özellikle, Analiz Tablosu'nun önemli yanlışlık içermesini önleyecek iç kontrollerin tasarlanması ve uygulanmasından sorumludur.

Ek olarak, Şirket yönetimi, denetçiye sunulan belgelerin eksiksiz ve doğru olmasını sağlamakla yükümlüdür. Şirket yönetimi, ayrıca, yukarıda belirtilen belgelerin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermediğini makul ölçüde garanti eden iç kontrol sisteminin sürdürülmesinden de sorumludur.

Denetçinin Sorumlulukları

Yaptığımız güvence çalışması, özellikle GDS 3000 olmak üzere, Güvence Denetimleri Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu düzenlemeler, etik standartlara uygunluk sağlamamızı ve güvence çalışmalarımızı, hesaplama konusunda sınırlı bir güvence elde edebilmek amacıyla, planlayarak yürütmemizi gerektirmektedir.

Kalite Kontrol Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda -etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler de dahil olmak üzere- kapsamlı bir kalite kontrol sistemi sürdürmekteyiz.

Dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkelerini oluşturmuş olan, Profesyonel Muhasebeciler için Etik Kurallarının (MUESK Etik Kuralları) bağımsızlık ve diğer etik gerekliliklerine uyum göstermekteyiz.

Seçilmiş olan prosedürler denetçinin mesleki muhakemesine bağlıdır. Bu prosedürler, başlıca, finansal raporlama ve risk yönetiminden sorumlu personel ile yapılacak sorgulamalar ile Hesaplama hakkında kanıtlar elde etmeyi amaçlayan ek prosedürleri içermektedir.

Gerçekleştirilen güvence çalışması, sınırlı bir güvence denetimini temsil etmektedir. Uygulanan prosedürlerin niteliği, zamanlaması ve kapsamı, makul güvence denetimlerinde gereken seviye ile karşılaştırıldığında daha sınırlıdır. Bu sebeple, sınırlı güvence denetimlerinde elde edilen güvence daha düşüktür.



Yukarıda belirtilen denetim dayanak konusuyla ilgili olarak, başlıca, aşağıdaki prosedürleri gerçekleştirdik:

- Şirket Yönetim'i ile görüşmeler yapılması
- Analiz Tablosu içerisinde yer alan finansal bilgilerin, Şirket'in 31 Aralık 2021 ve aynı tarihte sona eren yıl itibarıyla hazırlanmış ve 7 Şubat 2022 tarihli konsolide bağımsız denetçi raporumuzda yer alan konsolide finansal tablolardan kontrol edilebilen kalemlerin bu finansal tablolar ile uyumunun incelenmesi
- Hesaplama içerisinde yer alan finansal bilgilerden, Şirket'in 31 Aralık 2021 ve aynı tarihte sona eren yıl itibarıyla hazırlanmış ve 7 Şubat 2022 tarihli konsolide bağımsız denetçi raporumuzda yer alan konsolide finansal tablolardan kontrol edilemeyen kalemlerin, Şirket'in muhasebe kayıtları kullanılarak hazırlanmış olan çalışma kağıtları ile uyumunun incelenmesi
- Ek-1'de yer alan hesaplamaların matematiksel doğruluğunun incelenmesi

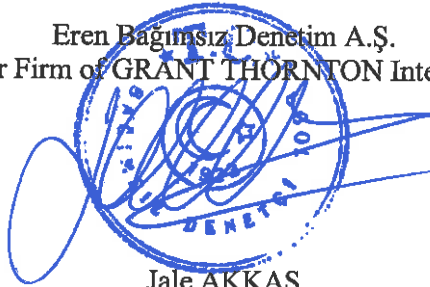
Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1/1/2020-31/12/2021 hesap dönemine ilişkin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'ye) göre hazırlanmış olan tam set konsolide finansal tabloları hakkında 7 Şubat 2022 tarihli bağımsız denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Denetçi Sonucu

Uygulanan prosedürlere ve elde edilen kanıtlara dayanarak Şirket tarafından hazırlanan Analiz Tablosu'nun, tüm önemli yönleriyle, Yönetmelik'e uygunluk sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Jale AKKAŞ
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

07.02.2022
İstanbul, Türkiye

Ek:1 A Analiz Tablosu

	Konsolide Mali Veriler (000 TL) / Performans göstergeleri	31.12.2021 (Cari Dönem)	31.12.2020 (Önceki Dönem)
TEMEL BÜYÜKLÜKLER	1 Toplam Varlıklar	5.670.384	3.488.988
	2 Özkaynak Tutarı	3.949.821	2.107.707
	3 Net Finansal Borç	1.226.547	1.090.228
	4 Toplam Hasılat	324.989	264.004
	5 TL Hasılat	327.661	266.675
	6 YP Hasılat	-	-
	7 Net Faaliyet Karı	267.090	223.229
	8 FAVÖK	277.676	231.463
	9 Net İşletme Sermayesi	(286.643)	(356.847)
KALDIRAÇ	10 Toplam Borçlanmalar/ Özkaynak	0,44	0,66
	11 Net Finansal Borç/Özkaynak	0,31	0,52
	12 Toplam Varlıklar/Özkaynak	1,44	1,66
BORÇ ÖDEME KAPASİTESİ	13 Borç Servisi Karşılama Oranı	0,19	0,16
	14 FAVÖK/İlgili Döneme Ait Faiz Gideri	1,46	1,75
	15 Net Finansal Borç/FAVÖK	4,42	4,71
	16 Kısa Vadeli Borçlar/Özkaynak	0,21	0,29
	17 Kısa Vadeli Finansal Borç/Toplam Finansal Borç	0,48	0,42
	18 (Uzun Vadeli Finansal Borçlar-Net İşletme Sermayesi)/FAVÖK	4,16	4,83
KUR RİSKİ	19 Yabancı Para Pozisyon Tutarı (-/+) (Bilanço içi)	(210.940)	(314.373)
	20 Yabancı Para Pozisyon Tutarı (-/+) (Bilanço içi)/Özkaynaklar	(0,05)	(0,15)
	21 Net Yabancı Para Varlık (yükümlülük) Pozisyonu	(210.940)	(314.373)
	22 Net Yabancı Para Varlık (yükümlülük) Pozisyonu/Özkaynak	(0,05)	(0,15)
	23 Finansal Hedge Oranı	1,00	1,00
	24 Doğal Hedge Oranı	--	--
	25 İhracat Geliri	--	--
	26 İthalat Geliri	--	--
	27 İhracat/İthalat	--	--
	28 Satışlar İçerisinde İhracatın Payı	--	--
	29 Döviz Varlıkları	291.567	152.735
30 Döviz Yükümlülükleri	502.506	467.108	
31 Döviz Varlıkları /Döviz Yükümlülükleri	0,58	0,33	
LİKİDİTE	32 Cari Oran	0,66	0,42
	33 Asit-Test Oranı	0,59	0,33
	34 Nakit/Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,51	0,36
KARLILIK	35 FAVÖK Marjı	0,85	0,88
	36 Brüt Kar/Net Satışlar	0,84	0,87
	37 Vergi Öncesi Kar (Zarar)/Net Satışlar	4,77	1,56
	38 Özkaynak Karlılığı	0,39	0,19
	39 Aktif Karlılığı	0,27	0,12
	40 Vergi Öncesi Kar (Zarar)/Finansman Giderleri	3,73	1,35
	41 Faaliyet Geliri/Finansman Gideri	0,78	0,87
	42 Ortalama Faiz Yükü	0,24	0,22
DİĞER	43 Alacakların Tahsil Süresi (gün)	22	20
	44 Esas Faaliyetlerden Nakit Akışı/Satışlar	(0,01)	0,46
	45 İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar/Toplam Ticari Alacaklar	1,23	0,43
	46 İlişkili Taraflara Ticari Borçlar/Toplam Ticari Borçlar	1,57	8,73
	47 Kredi/Teminat Oranı	0,49	0,55
	48 Maddi Duran Varlıklar/Özkaynaklar	1,25	1,49

AÇIKLAMALAR

- (3) Net Finansal Borç: (Kısa Vadeli Finansal Borç + Uzun Vadeli Finansal Borç)- (Hazır Değerler+ Menkul Kıymetler)
(8) FAVÖK: Dönemin Faaliyet Karı + Dönemin Amortisman Gideri
(9) Net İşletme Sermayesi: Dönen Varlıklar - Kısa Vadeli Yükümlülükler
(10) Toplam Borçlanmalar: Kısa Vadeli Borçlanmalar + Uzun Vadeli Borçlanmalar
(13) Borç Servis Karşılama Oranı: FAVÖK/ İlgili döneme ait anapara ve/veya faiz ödemesi
(36) Net Satışlar: Brüt Satışlar - İskonto iade indirim vs
(19) Yabancı Para Pozisyon Tutarı: Yabancı Para Varlıklar - Yabancı Para Yükümlülükler
(23) Finansal Hedge Oranı: Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu / Yabancı Para Pozisyonu Tutarı
(24) Doğal Hedge Oranı: (İhracat Gelirleri-İthalat Gideri)/Yabancı Para Pozisyon Tutarı
(28) Satışlar İçinde İhracatın Payı: İhracat Geliri/Hasılat
(32) Cari Oran: Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler
(33)Asit-Test Oranı: (Dönen Varlıklar- Stoklar)/Kısa Vadeli Borçlar
(35)FAVÖK Marjı: (Dönemin Faaliyet Karı+ Amortisman Gideri)/Net Satışlar
(38) Özkaynak Karlılığı:Vergi Öncesi Kar (Zarar)/Özkaynak
(39) Aktif Karlılığı: Vergi Öncesi Kar (Zarar)/Aktif Toplamı
(42)Ortalama Faiz Yükü: Finansman Giderleri/(Kısa Vadeli Borçlar + Uzun Vadeli Borçlar)
(43) Alacakların Tahsil Süresi: (Kısa Vadeli Ticari Alacaklar)/ Hasılat* 365
(47) Teminat Oranı (Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri/Toplam Teminat Değeri)

