

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

**ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE
İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide 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

Grup'un Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 4 Mart 2025 tarihli raporunda söz konusu konsolide finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir. Grup'un TMS 34'e uygun olarak 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tabloları da aynı denetim şirketi tarafından sınırlı denetime tabi tutulmuş ve söz konusu denetim şirketi 16 Eylül 2024 tarihli raporunda ilgili ara dönem konsolide finansal tabloların TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varılmasına sebep olacak herhangi bir hususa rastlamadığını ifade etmiştir.

Sonuç

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

Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Exclusive Member of GGI Global Alliance AG



Ufuk Doğruer

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

ARA DÖNEM KONDOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23-24
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	25-26
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	27-28
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	28-29
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30-31
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	31—32
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33-35
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36-37
NOT 12 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	38
NOT 13 STOKLAR	39
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	49
NOT 15 TAAHHÜTLER	40
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	41-42
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	42-43
NOT 18 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	43
NOT 19 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	44-45
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	46
NOT 22 FAALİYET GİDERLERİ	46-47
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	48
NOT 24 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN/(ZARARINDAN) PAYLAR	49
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	49
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	50
NOT 27 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	51
NOT 28 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	52-54
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	57-60
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	61
NOT 31 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	61-62

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.321.478.298	3.532.557.812
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.035.622.203	1.062.405.613
Finansal Yatırımlar	5	1.837.943.639	1.868.920.852
Ticari Alacaklar		326.508.669	141.365.581
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	160.336.393	80.130.558
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	166.172.276	61.235.023
Diğer Alacaklar		38.416.177	11.271.330
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	38.416.177	11.271.330
Stoklar	13	1.921.808	43.071.995
Peşin Ödenmiş Giderler		4.815.015	6.024.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	4.815.015	6.024.000
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	65.273.341	51.523.179
Diğer Dönen Varlıklar	19	10.977.446	347.975.262
Duran Varlıklar		69.446.583.480	69.012.900.320
Diğer Alacaklar		3.424	312
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.424	312
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	9	302.547.016	305.303.631
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	65.664.228.558	65.292.023.062
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	32.468.006	-
Maddi Duran Varlıklar	11	2.959.651.486	3.145.876.635
Peşin Ödenmiş Giderler		487.684.990	269.696.680
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	487.684.990	269.696.680
TOPLAM VARLIKLAR		72.768.061.778	72.545.458.132

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot No	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş</i>
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR		2.563.035.897	2.658.939.626
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		857.492.639	634.462.037
- Banka Kredileri	6	763.201.945	464.525.552
- Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	91.686.573	169.936.485
- Diğer Finansal Yükümlülükler	6	2.604.121	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.525.411.574	1.232.666.730
Ticari Borçlar		44.259.069	738.444.816
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	-	735.434.832
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	44.259.069	3.009.984
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	7.939.725	3.539.497
Diğer Borçlar		32.336.952	20.433.919
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	18.806.915	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	13.530.037	20.433.919
Ertelenmiş Gelirler		28.723.358	2.405.612
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	28.723.358	2.405.612
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.921.788	10.554.986
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14,16	3.077.634	2.107.991
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.844.154	8.446.995
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	58.950.792	16.432.029
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.934.592.572	16.929.209.618
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.505.515.354	3.357.179.436
- Banka kredileri	6	2.453.813.065	3.263.572.747
- Kiralama işlemlerinden doğan borçlar	6	51.702.289	93.606.689
Diğer Borçlar		2.082.994	4.663.650
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.082.994	4.663.650
Ertelenmiş Gelirler		398.193	1.890.527
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	398.193	1.890.527
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.015.162	4.892.545
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	10.015.162	4.892.545
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	5.416.580.869	13.560.583.460
Toplam Özkaynaklar	20	62.270.433.309	52.957.308.888
Ödenmiş Sermaye		2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		5.388.786.650	5.388.786.650
Geri Alınmış Paylar (-)		(84.839.624)	(24.188.584)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		5.036.121	5.036.121
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.268.963.904	1.271.359.744
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)		(2.833.807)	(1.839.421)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.271.797.711	1.273.199.165
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.050.627	-
- Yabancı Para Çevrim Farkları		1.050.627	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		223.109.503	162.458.463
Geçmiş Yıllar Karları		44.094.606.908	35.148.283.586
Net Dönem Karı		9.373.719.220	9.005.572.908
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		62.270.433.309	52.957.308.888
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		72.768.061.778	72.545.458.132

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Konsolide	Konsolide	Konsolide	Konsolide
Dönem		1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Hasılat	21	1.615.690.204	811.776.279	2.202.714.805	1.163.766.582
Satışların Maliyeti	21	(352.853.913)	(161.388.637)	(115.060.338)	(18.712.058)
BRÜT KAR/ZARAR		1.262.836.291	650.387.642	2.087.654.467	1.145.054.524
Genel Yönetim Giderleri	22	(72.736.174)	(25.911.973)	(69.207.956)	(20.329.799)
Pazarlama Giderleri	22	(2.441.595)	(1.162.775)	(1.799.160)	(326.641)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	30.450.974	23.497.830	567.235.416	17.848.473
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(37.591.175)	(7.117.263)	(64.141.400)	(44.292.617)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.180.518.321	639.693.461	2.519.741.367	1.097.953.940
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	210.709.337	128.315.161	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	25	(24.546.199)	(24.546.199)	-	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	26	(2.833.762)	(240.709)	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	24	6.809.415	9.602.845	14.661.495	1.783.470
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.370.657.112	752.824.559	2.534.402.862	1.099.737.410
Finansman Gelirleri	26	791.979.114	388.793.796	1.158.113.420	851.591.123
Finansman Giderleri	26	(1.130.502.285)	(550.695.674)	(1.228.214.849)	(824.474.566)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	247.644.354	251.520.172	(998.546.520)	(463.138.390)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		1.279.778.295	842.442.853	1.465.754.913	663.715.577
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		8.093.940.925	(466.065.924)	(4.701.466)	(3.697.623)
Dönem Vergi Gideri / Geliri	28	-	1.773	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	28	8.093.940.925	(466.067.697)	(4.701.466)	(3.697.623)
DÖNEM KARI (ZARARI)		9.373.719.220	376.376.929	1.461.053.447	660.017.954
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	20	9.373.719.220	376.376.929	1.461.053.447	660.017.954
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		9.373.719.220	376.376.929	1.461.053.447	660.017.954
Pay başına kazanç / (kayıp)		4,69	0,19	2,92	1,32
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20	4,69	0,19	2,92	1,32
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		56.241	126.135	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.104.873)	(714.834)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.104.873)	(714.834)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		110.487	71.483	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		110.487	71.483	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		1.050.627	769.486	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		1.050.627	769.486	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		9.373.775.461	376.503.064	-	-

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı		
01.01.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		500.000.000	5.304.598.102	-	2.362.855	253.534.326	-	-	290.162.864	30.253.123.819	14.653.789.330	51.257.571.296	51.257.571.296
Hatalara İlişkin Düzeltmeler		-	(378.242.011)	(24.188.584)	2.673.266	(253.534.326)	(280.748)	-	(127.704.401)	(7.796.199.003)	-	(8.577.475.807)	(8.577.475.807)
Düzeltmelerden Sonraki Tutarlar		500.000.000	4.926.356.091	(24.188.584)	5.036.121		(280.748)		162.458.463	22.456.924.816	14.653.789.330	42.680.095.489	42.680.095.489
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	14.653.789.330	(14.653.789.330)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.461.053.447	1.461.053.447	1.461.053.447
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.461.053.447	1.461.053.447	1.461.053.447
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.06.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		500.000.000	4.926.356.091	(24.188.584)	5.036.121	-	(280.748)	-	162.458.463	37.110.714.146	1.461.053.447	44.141.148.936	44.141.148.936
01.01.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	20	2.000.000.000	5.388.786.650	(24.188.584)	5.036.121	1.273.199.165	(1.839.421)	-	162.458.463	35.148.283.586	9.005.572.908	52.957.308.888	52.957.308.888
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	9.005.572.908	(9.005.572.908)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(994.386)	1.050.627	-	-	9.373.719.220	9.373.775.461	9.373.775.461
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.373.719.220	9.373.719.220	9.373.719.220
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(994.386)	1.050.627	-	-	-	56.241	56.241
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(60.651.040)	-	-	-	-	60.651.040	(60.651.040)	-	(60.651.040)	(60.651.040)
Özkaynakta Geçmiş Kar/Zararına Sınıflandırılan Tutar		-	-	-	-	(1.401.454)	-	-	-	1.401.454	-	-	-
30.06.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	20	2.000.000.000	5.388.786.650	(84.839.624)	5.036.121	1.271.797.711	(2.833.807)	1.050.627	223.109.503	44.094.606.908	9.373.719.220	62.270.433.309	62.270.433.309

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
Finansal Tablo Türü	No	Konsolide	Konsolide
Dönem		1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		336.674.381	364.370.260
Dönem Karı (Zararı)		9.373.719.220	1.461.053.447
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20	9.373.719.220	1.461.053.447
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(8.195.427.916)	(267.797.140)
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11,12	215.543.979	55.675.484
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	7,14,16	6.633.330	(1.735.980)
- Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(9.566.030)	-
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26	436.867.275	-
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		4.802.027	-
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	24	(6.809.415)	-
- Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	28	(8.093.940.925)	(321.736.644)
- Parasal Pozisyon Farkı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	27	(748.958.157)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(841.616.923)	(828.886.047)
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	30.977.214	-
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	3,7	(186.937.372)	-
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	3,8	296.099.697	(136.777.433)
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	13	41.150.187	82.345.088
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	(216.779.327)	27.274.629
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	3,7	(694.185.747)	(1.112.472.852)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14,16	4.400.228	-
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	3,8	50.846.754	(115.966.582)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	17	24.825.412	-
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(192.013.969)	426.711.103
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(304.684.718)	(1.007.928.692)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.419.725	-
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	1.419.725	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(25.838.762)	(1.007.928.692)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(25.838.762)	(1.007.928.692)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	30.101.978	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(319.933.689)	-
Alınan Temettüleri	10	9.566.030	-
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(58.773.073)	(865.659.076)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.682.001.598	-
- Kredilerden Nakit Girişleri	6	1.682.001.598	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.639.487.070)	(865.659.076)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(1.639.487.070)	(865.659.076)
Ödenen Faiz	26	(875.952.241)	-
Alınan Faiz	26	774.664.640	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		(26.783.410)	(1.509.217.508)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(26.783.410)	(1.509.217.508)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.062.405.613	2.002.379.336
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.035.622.203	493.161.828

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("Grup") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Grup İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nda 3 Eylül 2008 tarihinde 676891 sicil numarası ile tescil edilmiştir.

Grup'un kayıtlı adresi, Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 34696 Üsküdar/ İstanbul/Türkiye'dir.

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 yılında Grup sermayesinin artırılması suretiyle halka arz edilen 65.500.000 TL nominal değerli B grubu hisselerinin satışına konu paylar, SPK tarafından 6 Temmuz 2010 tarihinde kayda alınmıştır. Söz konusu hisseler halka arz edilmiş olup, 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmeye başlamıştır.

Grup'un 30 Haziran 2025 itibari ile Şirket'in halka açıklık oranı %29,15'dir. (31 Aralık 2024: %29,21)

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihli itibarıyla çalışan ortalama personel sayısı 134'tür. (31 Aralık 2024: 14 kişi)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un sermaye dağılımı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	62,00	1.240.000.000	61,94	1.238.875.924
Egemen Döven	8,85	177.000.002	8,85	177.000.002
Diğer	29,15	582.999.998	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

Bağlı Ortaklıklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkları ve doğrudan pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Ortaklık Oranları (%)	
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi	100	100
Reysas Investment Germany GMBH	100	100

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bağlı Ortaklıkların Faaliyet Konusuna İlişkin Açıklamalar

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi, ("Rey Otel") otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi konusunda aktif olarak faaliyette bulunmaktadır.

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ortaklarının detayı aşağıda gösterilmiştir.

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	610.000	100	610.000	100
Toplam	610.000	100	610.000	100

Reysas Investment Germany GMBH

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Reysas Investment Germany GMBH, gayrimenkul projeleri geliştirme konusunda faaliyette bulunmaktadır.

Reysas Investment Germany GMBH'in ortaklarının detayı aşağıda gösterilmiştir.

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.648.040	100	-	-
Toplam	3.648.040	100	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Seri II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan ("TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru") ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları, işlevsel ve sunum para birimi olan TL kullanılarak sunulmuştur. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların, EURO cinsinden hazırlanan konsolide finansal tablolarında yer alan; varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderleri ise ortalama döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

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 birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide 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.

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 18 Ağustos 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Konsolide Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Grup, söz konusu SPK kararı, KGG tarafından ilk 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve 16 Ocak 2025 tarihinde güncellenen "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara dönem konsolide finansal tabloları TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem konsolide finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16673	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35048	%324

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayımlanmış fakat KGG Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 19 Standartı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGG tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak; herhangi bir geçiş hükmü yer almıyorsa veya muhasebe politikasında isteğe bağlı önemli bir değişiklik yapılmışsa geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.4 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

	Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Sonrası	Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Öncesi				
	Konsolide	Konsolide				Konsolide
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024				31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	3.532.557.812	3.027.718.186	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.699.402.843
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.062.405.613	910.576.689		-	-	910.576.689
Finansal Yatırımlar	1.868.920.852	1.601.832.427		-	-	1.601.832.427
Ticari Alacaklar	141.365.581	121.162.955		-	-	121.162.955
Diğer Alacaklar	11.271.330	9.660.538	(a)	-	(140.000)	9.800.538
Stoklar	43.071.995	36.916.554	(b)	-	35.498.165	1.418.389
Peşin Ödenmiş Giderler	6.024.000	5.163.107	(a)	-	4.918.000	245.107
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	51.523.179	44.159.975		-	-	44.159.975
Diğer Dönen Varlıklar	347.975.262	298.245.941	(a)	-	288.039.178	10.206.763
Duran Varlıklar	69.012.900.320	59.150.231.804	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	61.364.572.220
Diğer Alacaklar	312	267		-	-	267
Stoklar	-	-	(b)	-	(35.498.165)	35.498.165
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	305.303.631	261.672.535	(d)	(124.117.929)	-	385.790.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	65.292.023.062	55.961.107.000	(d)	(1.057.500.000)	-	57.018.607.000
Maddi Duran Varlıklar	3.145.876.635	2.696.297.813	(d)	(722.978.498)	-	3.419.276.311
Peşin Ödenmiş Giderler	269.696.680	231.154.189	(a)	-	(274.245.824)	505.400.013
TOPLAM VARLIKLAR	72.545.458.132	62.177.949.990		(1.904.596.427)	18.571.354	64.063.975.063
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.658.939.626	2.278.949.216	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.260.377.861
Kısa Vadeli Borçlanmalar	634.462.037	543.790.746		-	-	543.790.746
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.232.666.730	1.056.505.704		-	-	1.056.505.704
Ticari Borçlar	738.444.816	632.913.294	(c)	-	2.344.817	630.568.477
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.539.497	3.033.666	(d)	-	-	3.033.666
Diğer Borçlar	20.433.919	17.513.697	(c,a)	-	80.997	17.432.700
Ertelenmiş Gelirler	2.405.612	2.061.825	(c)	-	2.061.825	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	10.554.986	9.046.568		-	-	9.046.568
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.432.029	14.083.716	(c)	-	14.083.716	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	16.929.209.618	14.509.847.702	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	15.916.818.077
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.357.179.436	2.877.403.224		-	-	2.877.403.224
Diğer Borçlar	4.663.650	3.997.164		-	-	3.997.164
Ertelenmiş Gelirler	1.890.527	1.620.351		-	-	1.620.351
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.892.545	4.193.349		-	-	4.193.349
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	13.560.583.460	11.622.633.614	(d)	(1.406.970.375)	-	13.029.603.989
Toplam Özkaynaklar	52.957.308.888	45.389.153.072	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	45.886.779.125
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000		-	-	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	5.388.786.650	4.332.851.410	(d)	(784.183.098)	-	5.117.034.508
Geri Alınmış Paylar (-)	(24.188.584)	(20.731.781)	(d)	(20.731.781)	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.036.121	4.316.406	(d)	3.362.668	-	953.738
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.271.359.744	1.089.669.080	(d)	934.285.115	(3.782.077)	159.166.042
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	162.458.463	139.241.442	(d)	31.453.466	(12.067.005)	119.854.981
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	35.148.283.586	30.125.224.590	(d)	848.351.432	15.849.082	29.261.024.076
Net Dönem Karı veya Zararı	9.005.572.908	7.718.581.925	(d)	(1.510.163.855)	-	9.228.745.780
TOPLAM KAYNAKLAR	72.545.458.132	62.177.949.990		(1.904.596.427)	18.571.355	64.063.975.063

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi(Devamı)

Düzeltilmelere ve Sınıflamalara İlişkin Açıklamalar

- (a) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerde muhasebeleştirilen toplam 274.245.824 TL tutarındaki gelir tahakkukları, diğer dönen varlıklar kalemine ve 4.918.000 TL tutarındaki kısa vadeli peşin ödenmiş giderlere sınıflanmıştır.
- (b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli stoklarda muhasebeleştirilen 35.498.165 TL tutarındaki arsa stokları kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.
- (c) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer borçlarda muhasebeleştirilen 2.344.817 TL tutarındaki ticari borçlar, 2.061.825 TL tutarındaki alınan avans ve 14.083.716 TL ödenecek vergi, diğer dönen varlıklara sınıflanmıştır.
- (d) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili kalemlerin değerlendirme ve TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uygulaması çerçevesinde endeksleme işlemlerinde tespit edilen hatalar ve ertelenmiş vergi etkileri düzeltilmiş olup, ortaya çıkan farklar ilgili olduğu döneme göre geçmiş yıllar karları ve yıl sonu kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi, performans yükümlülüğünün tamamlanması ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim, komisyonların ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir. Grup hasılatı aşağıdaki ana koşullara bağlı olarak kaydeder:

- (a) Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi,
- (b) Performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- (d) Performans yükümlülüklerinin fiyatlarının ayrıştırılması,
- (e) Hasılatın performans yükümlülükleri yerine getirildiğinde kaydedilmesi.

Grup yalnızca aşağıdaki koşullar sağlandığında müşterilerinden elde ettiği hasılatı kaydeder:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi onayladıysa (yazılı, sözlü veya alışlagelmiş diğer iş yöntemleri ile) ve sözleşmede yazan şahsi yükümlülüklerini yerine getireceklerini taahhüt etmişlerse,
- (b) Grup sağlanan ürün veya hizmete ilişkin her iki tarafında hak ve yükümlülüklerini tanımlayabiliyorsa
- (c) Grup sağlanan ürün ve hizmetler için ödeme koşullarını belirleyebiliyorsa.
- (d) Sözleşme ticari işlem niteliğindeyse,
- (e) Grup'un müşterilerine sağladığı mal ve hizmetler karşılığında ücretleri toplaması olasıdır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme modeline göre konsolide finansal tablolara alınmış olup, oluşan değer farkı maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu altında özkaynaklar arasında ve ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar kar veya zarar tablosuna intikal ettirilmektedir. Arsalar dışındaki varlıklar amortismanına tabi tutulurken varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi varlığın kayıtlı değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış, doğrudan öz sermaye hesap grubunda "yeniden değerlendirme fonu" adı altında finansal tablolara alınır. Ancak, bir yeniden değerlendirme artışı, aynı varlığın daha önce giderleştirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak finansal tablolara alınır.

Yeniden değerlendirme sonucunda varlığın kayıtlı değeri azalmışsa, bu azalma gider olarak finansal tablolara alınır. Ancak, söz konusu varlıkla ilgili olarak daha önce bir yeniden değerlendirme fonu oluşturulmuşsa, azalış ilk olarak söz konusu hesaptan düşülür. Değer azalışının yeniden değerlendirme fonundan yüksek olması durumunda, artan kısım gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Özel maliyetler, kiralar gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür
Makine Tesis ve Cihazlar	2-16 Yıl
Demirbaşlar	3-25 Yıl
Özel Maliyetler	3-50 Yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Kar veya zararda muhasebeleştirilmeyen finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne dair nesnel kanıtlar aşağıdakileri içerir:

- Borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını;
- Borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını;
- Bu kişilerin ödeme durumlarında negatif durumlar ortaya çıkması;
- Menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması veya
- Bir Şirket finansal varlıktan beklenen nakit akışlarında ölçülebilen bir düşüşü işaret eden gözlemlenebilir bilgi.

Hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri

Bir sözleşmenin kira unsuru içerip içermediğinin belirlenmesi

Bir sözleşmenin başlangıcında, Grup, bu sözleşmenin bir kira sözleşmesi veya kira unsuru içeren bir sözleşme olup olmadığını belirler. Sözleşmenin başlangıcında veya yeniden değerlendirilmesine takiben Grup, böyle bir sözleşmenin gerektirdiği ödemeleri kiralama ve diğer konular için yapılan ödemeler olarak gerçeğe uygun nispi değerlerine göre ayırır.

Grup, bir finansal kiralama sözleşmesiyle ilgili olarak ödemelerin güvenilir bir şekilde ayrılmasının mümkün olmadığına karar verirse, ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri kadar bir varlık ve bir yükümlülük muhasebeleştirilir. Sonradan ödemeler yapıldıkça yükümlülük azalır ve yükümlülük üzerine ilave edilen finansman maliyetleri Grup'un alternatif borçlanma oranı kullanılarak kaydedilir.

Kiralanan varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Grup'a devrolduğu kiralama işlemleri yoluyla kullanılan varlıklar finansal kiralama olarak sınıflandırılır. İlk olarak finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden ölçülür. İlk kayıtlara alınmasını takiben ise ilgili varlık için geçerli olan muhasebe politikalarına göre muhasebeleştirilir.

Kiralama ödemeleri

Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri, finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaştırılır. Finansman giderleri, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen özellikli varlıklar (amaçlandığı şekilde kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlığı ifade eder) söz konusu olduğunda, ilgili varlığın satın alınması, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları dönemde giderleştirilir. Grup, tüm finansman giderlerini oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydetmektedir.

Finansal Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri; nakit para, vadesiz mevduat, vadeli mevduat (vadesi 3 aydan kısa olan mevduat) ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Grup, nakit ve nakit benzerlerini beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir.

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Ödenmesi gereken tutarların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde, ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak kar/zarar hesabına kaydedilmektedir. Şirket, ticari alacaklarını beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirler kaydedilir. Ticari işlemlere ilişkin kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Yatırımlar

Grup, finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yatırımlar olarak iki sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alma tarihinde yapmaktadır.

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Grup, ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlığı veya finansal yükümlülüğü ilk defa konsolide finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür.

Finansal yatırımın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değerinin işlem fiyatından farklı olması durumunda gerçeğe uygun değer, özdeş bir varlığın veya yükümlülüğün aktif bir piyasadaki kotasyon fiyatıyla doğrulanması veya sadece gözlemlenebilir piyasalardan veriler kullanan bir değerlendirme yöntemine dayanması durumunda, Şirket, ilk defa finansal tablolara alma sırasındaki gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı kazanç veya kayıp olarak finansal tablolara alır.

- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Finansal varlıkların, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Finansal Borçlar

Faizli finansal borçlar başlangıçta gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlara alınmakta sonradan etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak değerlendirilmektedir.

Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar başlangıçta gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlara alınmakta sonradan etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil ve tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları ve zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Hisse Başına Kazanç / (Zarar)

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özsermaye enflasyon düzeltme farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilirler. Hisse başına kar /(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar /(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

İlişkili taraflar

Ekli konsolide finansal tablolarda Grup hissedarları, onların sahibi oldukları şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişiler ve kuruluşlar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmaktadır. Buradaki ilişkili taraf deyimi; doğrudan ya da dolaylı olarak bir Grup'un kontrol edilmesi, Grup üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması ya da Grup'un iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisini ifade etmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur.

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2023: Kurumlar vergisinden istisnadır).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Şirket'e ait 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. 30 Haziran 2025 döneminde ise, Şirket, ilgili mevzuatta düzenlenen şartları taşıyacağını değerlendirmesi sebebiyle, finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, ileriye yönelik olarak %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

(ii) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup, konsolide finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı tam 46.655,43 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL). Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Kıdem tazminat karşılığına ilişkin tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ve Tic.A.Ş.	50%	50%

Nakit akış tablosu

Grup net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili taraf bakiyeleri**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Egemence İnşaat A.Ş.	157.698.480	-
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	2.637.913	80.130.558
	160.336.393	80.130.558

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	-	674.226.891
Egemence İnşaat A.Ş.	-	53.189.005
Arı Lojistik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	-	8.018.936
	-	735.434.832

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	18.806.915	-
	18.806.915	-

İlişkili taraflarla işlemler

1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	-	22.395.561	54.432.056	7.883.671	210.531.362	295.242.650
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	122.374	8.668.335	10.451.711	5.507.614	-	24.750.034
Genel Toplam	122.374	31.063.896	64.883.767	13.391.285	210.531.362	319.992.684

1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.219.330	17.640	343.899.109	1.973.749	347.109.828
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	1.210.445	-	54.432.056	7.883.671	63.526.172
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	171.675	16.314.875	-	16.486.550
Egemence İnşaat A.Ş.	5.134.674	-	-	3.718.626	8.853.300
Diğer	258.617	-	3.283.563	-	3.542.180
Genel Toplam	7.823.066	189.315	417.929.603	13.576.046	439.518.030

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)**

1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	20.299.359	-	6.376.673	-	929.314.854	955.990.886
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	-	15.244.908	48.748.662	26.950.310	1.110	90.944.990
Genel Toplam	20.299.359	15.244.908	55.125.335	26.950.310	929.315.964	1.046.935.876

1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	5.588.461	48.658.665	716.662.569	-	770.909.695
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	3.055.712	-	143.806.004	4.660.153	151.521.869
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	37.622.691	1.466.855	39.089.546
Kolay Depo Depolama A.Ş.	-	264.709	10.208.450	247.519	10.720.678
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	-	-	9.712.653	357.750	10.070.403
Diğer	4.636.452	70.613	-	5.482.843	10.189.908
Genel Toplam	13.280.625	48.993.987	918.012.367	12.215.120	992.502.099

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 3.330.118 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 947.503 TL)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	71.295	15.813
Bankalar	1.034.382.270	1.060.955.698
Vadeli Mevduatlar(*)	1.023.439.954	1.015.647.856
-TL	964.131.822	1.015.647.856
-EUR	59.308.132	-
Vadesiz Mevduatlar	10.942.316	45.307.842
-TL	2.796.967	4.855.342
-USD	73.267	25.951.360
-EUR	8.072.082	14.501.140
Hazır Değerler	1.168.638	1.434.102
	1.035.622.203	1.062.405.613

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1 Gün	%44,00-%48,00	637.815.956
TL	49-51 Gün	%50	326.315.866
EUR	1 Gün		59.308.132
Toplam			1.023.439.954

31 Aralık 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1-35 Gün	%35,00-%50,00	1.015.647.856
Toplam			1.015.647.856

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Özel Kesim Tahviller	1.180.324.192	1.166.739.305
Kamu Kesim Tahviller	-	354.446.798
Bankalardaki Vadeli Mevduat	657.619.447	347.734.749
	1.837.943.639	1.868.920.852

3 aydan uzun olan vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025

Faiz Oranı	Vade Sonu	Tutar	Para Birimi	TL Karşılığı
%42,50	28.12.2025	62.458.906	TL	62.458.906
%47,00	2.01.2026	369.147.945	TL	369.147.945
%44,00	22.12.2025	86.467.391	TL	86.467.391
%41,00	31.12.2025	139.545.205	TL	139.545.205
Toplam		657.619.447		657.619.447

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)**31 Aralık 2024**

Faiz Oranı	Vade Sonu	Tutar	Para Birimi	TL Karşılığı
%50,00	18.08.2025	39.232.426	TL	39.232.426
%50,00	20.08.2025	117.994.446	TL	117.994.446
%50,00	20.08.2025	108.584.344	TL	108.584.344
%44,00	22.12.2025	81.923.533	TL	81.923.533
Toplam		347.734.749		347.734.749

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	763.201.945	464.525.552
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	77.672.147	169.936.485
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	14.014.426	-
Kredi Kartı Borçları	2.604.121	-
	857.492.639	634.462.037

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri	1.525.411.574	1.232.666.730
	1.525.411.574	1.232.666.730

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Euro	%4,00-%7,75	1.285.657	283.744.503
USD	%7,95-%9,50	3.706.222	147.553.593
TL	%9,99-%50,97	1.857.315.423	1.857.315.423
			2.288.613.519

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	2.453.813.065	3.263.572.747
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	32.496.942	93.606.689
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	19.205.347	-
	2.505.515.354	3.357.179.436

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli kredilerin (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Euro	%4,00-%7,75	21.503.058	1.004.005.726
USD	%7,95-%9,50	6.343.369	252.544.730
TL	%9,99-%50,97	1.197.262.609	1.197.262.609
			2.453.813.065

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	747.443.384	464.525.552
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	1.541.170.135	1.402.603.214
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	2.288.613.519	1.867.128.766
2. Yıl Ödenecekler	2.018.555.224	3.263.572.747
3. Yıl Ödenecekler	348.100.484	-
4. Yıl Ödenecekler	82.524.408	-
5. Yıl Ödenecekler	4.632.949	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	2.453.813.065	3.263.572.747

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Leasing	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	19.280.940	169.936.485
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	58.391.207	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	77.672.147	169.936.485
2. Yıl Ödenecekler	32.496.942	93.606.689
3. Yıl Ödenecekler	-	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	32.496.942	93.606.689

Faaliyet kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	3.989.563	-
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	10.024.863	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	14.014.426	-
2. Yıl Ödenecekler	9.783.196	-
3. Yıl Ödenecekler	6.827.475	-
4. Yıl Ödenecekler	2.594.676	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	19.205.347	-

Grup'un finansal borçları için vermiş olduğu teminatların tutarı Dipnot 15'te yer almaktadır.

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	160.336.393	80.130.558
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	166.172.276	61.235.023
	326.508.669	141.365.581

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	158.730.764	56.159.934
Alacak Senetleri	12.437.120	12.010.124
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	(4.995.608)	(6.935.035)
Şüpheli Ticari Alacaklar	16.102.498	12.929.149
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(16.102.498)	(12.929.149)
	166.172.276	61.235.023

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Grup şüpheli hale gelen ticari alacakları için cari hesap bazında karşılık ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Şüpheli Ticari Alacaklar	(12.929.149)	(28.969.829)
Dönem İçi Ayrılan Karşılık	(4.764.223)	-
-TFRS 9	(2.969.939)	-
-Şüpheli Ticari Alacak	(1.794.284)	-
İptal Edilen Karşılık (-)	22.463	16.040.680
-TFRS 9	-	-
-Şüpheli Ticari Alacak	22.463	16.040.680
Enflasyon Etkisi	1.568.411	-
	(16.102.498)	(12.929.149)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	735.434.832
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	44.259.069	3.009.984
	44.259.069	738.444.816

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	37.745.193	41.720.030
Borç Senetleri	3.042.927	2.018.692
Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri (-)	(1.624.545)	(43.464.529)
Alınan Depozito ve Teminatlar	5.095.494	2.735.791
	44.259.069	3.009.984

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	38.416.177	11.271.330
	38.416.177	11.271.330

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar (*)	37.580.914	10.303.699
Verilen Depozito ve Teminatlar	835.263	967.631
	38.416.177	11.271.330

(*) Diğer alacaklar, tutarı vergi dairesinden alacaklardan ve diğer alacaklardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.424	312
	3.424	312

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	18.806.915	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13.530.037	20.433.919
	32.336.952	20.433.919

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer Borçlar(*)	13.530.037	20.433.919
	13.530.037	20.433.919

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadesi Geçmiş Taksitlendirilmiş Borçlar(*)	2.082.994	4.663.650
	2.082.994	4.663.650

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş borçlar, 7256 ve 7326 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 9 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (*)	302.547.016	305.303.631
	302.547.016	305.303.631

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

Grup, 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.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	305.303.631	278.522.437
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	6.809.415	26.781.194
Tahakkuk Eden Temettü Geliri	(9.566.030)	-
	302.547.016	305.303.631

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2025	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	725.147.080	194.131.883	531.015.197	54.672.054	13.788.618

31 Aralık 2024	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	779.450.539	51.056.381	728.394.158	123.737.965	136.187.072

Arı Lojistik	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Toplam Varlıkları	725.147.080	779.450.539
Toplam Yükümlülükleri	194.131.883	51.056.381
Net Varlıkları	531.015.197	728.394.158

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	01 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	30 Haziran 2025
Arsa ve Binalar	65.292.023.062	319.933.689	(30.101.978)	-	82.373.785	65.664.228.558
Toplam Maliyet Bedeli	65.292.023.062	319.933.689	(30.101.978)	-	82.373.785	65.664.228.558

Açıklama	01 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	31 Aralık 2024
Arsa ve Binalar	50.069.419.240	4.565.870.925	-	10.656.732.897	-	65.292.023.062
Toplam Maliyet Bedeli	50.069.419.240	4.565.870.925	-	10.656.732.897	-	65.292.023.062

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 10.234.575.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 8.319.423.299 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş olan ipoteklere ilişkin açıklama Dipnot 15'te mevcuttur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2024	31.12.2024	30.06.2025
Adana	Sarıçam	Suluca	307.509.833	405.581.917	405.694.200
Adana	Yüreğir	Dağcı	485.142.876	618.371.831	618.371.831
Adana	Sarıçam	Dağcı	1.198.370.284	1.516.761.096	1.516.761.096
Adana	Sarıçam	Suluca	833.839.317	1.050.065.374	1.050.065.374
Adana	Sarıçam	Suluca	409.676.206	525.032.687	525.032.687
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	432.922.636	556.534.648	556.534.648
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	279.563.582	381.873.774	381.467.875
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	496.959.811	942.725.358	969.017.688
Ankara	Çankaya	Lodumlu (Me)	14.806.965	17.676.100	17.676.100
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	76.628.991	89.838.926	89.838.926
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	414.561.325	503.448.010	503.448.010
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	458.864.303	577.185.934	577.185.934
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	168.452.387	196.012.203	196.012.203
Antalya	Kepez	Sütçüler	193.720.245	229.847.643	229.847.643
Antalya	Serik	Çandır	1.254.970.286	1.481.758.917	1.481.758.917
Bartın	Merkez	Balamba	19.683.661	23.334.786	23.334.786
Bolu	Merkez	Saraycık	377.164.895	446.861.154	446.861.154
Düzce	Merkez	Darıcı	48.120.109	62.907.083	62.907.083
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	85.253.753	101.506.319	101.506.319
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	186.645.245	228.097.534	228.097.534
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	589.499.130	736.422.514	736.422.514
Erzurum	Palandöken	Solakzade	84.226.194	106.173.277	106.669.065
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	5.070.417	5.950.370	5.950.370
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	184.286.912	221.680.468	221.680.468
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	772.606.875	1.031.794.237	1.031.794.237
Giresun	Tirebolu	İstiklal	70.750.003	95.672.623	95.672.623
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	178.559.531	210.013.075	210.013.075
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	519.628.448	1.114.236.036	1.169.524.724
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	36.672.085	45.502.833	45.502.833
İstanbul	Pendik	Kurna	474.847.066	583.369.652	583.369.652
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	207.196.436	245.015.254	245.015.254
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	234.148.818	277.683.954	277.683.954
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	783.077.875	918.620.524	888.518.546
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.111.785.757	1.341.750.200	1.341.750.200
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.996.160.790	2.409.316.664	2.409.316.664
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.932.148.883	2.315.977.520	2.315.977.520
İstanbul	Tuzla	Tepeören	5.280.982.344	6.253.722.672	6.253.722.672
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	335.220.251	408.358.757	408.358.757
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	2.755.071.941	2.916.848.261	2.916.848.261
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	72.131.312	87.505.448	87.505.448
İzmir	Bayındır	Canlı	43.544.942	53.670.008	54.044.645
İzmir	Bayındır	Canlı	67.212.503	86.338.709	86.793.827
İzmir	Torbalı	Subaşı	800.148.840	950.892.533	950.892.533
İzmir	Menderes	Görece	545.785.735	670.875.100	670.875.100
İzmir	Menderes	Görece	427.869.064	530.049.666	530.049.666
İzmir	Menderes	Görece	264.470.248	328.787.136	328.787.136

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2024	31.12.2024	30.06.2025
İzmir	Menderes	Görece	247.625.009	308.602.546	308.602.546
İzmir	Menderes	Görece	695.758.895	811.933.882	811.933.882
İzmir	Torbalı	Torbalı	950.071.465	1.108.402.339	1.108.402.339
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	459.032.756	542.533.777	542.533.777
İzmir	Kemalpaşa		-	525.032.687	525.392.239
Karabük	Merkez	Çerçiler	19.619.650	25.901.613	25.901.613
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	38.238.692	54.253.378	54.253.378
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	50.746.282	68.954.293	68.954.293
Kastamonu	Tosya	Dilkuşah	8.683.721	11.550.719	11.550.719
Kocaeli	Çayırova	Akse	152.449.411	186.678.289	186.678.289
Kocaeli	Gebze	Balçık	3.121.422.738	3.791.902.740	3.791.902.740
Kocaeli	Gebze	Balçık	206.775.305	245.015.254	281.712.258
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	32.039.644	38.502.397	38.502.397
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	36.385.716	43.752.724	43.752.724
Kocaeli	Çayırova	Akse	-	501.697.901	501.697.901
Kocaeli	Çayırova		1.167.375.044	1.370.918.683	1.370.918.683
Kocaeli	Çayırova	Akse	252.173.224	297.518.523	297.518.523
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.914.226.301	3.441.880.948	3.441.880.948
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.420.053.625	1.674.270.902	1.674.270.902
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.585.136.965	1.866.782.887	1.866.782.887
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.150.059.644	3.733.565.775	3.733.565.775
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.331.381.041	2.747.671.062	2.747.671.062
Kocaeli	Çayırova	Akse	566.000.022	670.875.100	670.875.100
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınarı (2)	1.281.922.668	1.534.262.185	1.534.262.185
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	224.041.675	268.350.040	268.350.040
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınar2	-	1.575.098.061	1.575.098.061
Manisa	Turgutlu	6. Mıntıka	-	505.618.145	582.660.052
Manisa	Yunusemre	Kayapınar	-	1.085.067.553	1.085.067.553
Ordu	Ünye	Yüceler	210.565.484	245.015.254	245.015.254
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	188.734.055	231.597.752	231.597.752
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	277.946.439	332.520.702	332.520.702
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	72.939.884	85.755.339	85.755.339
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	190.113.680	232.181.122	232.181.122
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	-	373.356.577	417.286.105
Samsun	Terme	Söğütlü	81.699.408	98.589.471	98.589.471
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	318.711.917	379.190.274	379.190.274
Samsun	Çarşamba	Epçeli	119.601.195	140.008.717	140.008.717
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	181.928.575	235.564.666	235.636.149
İstanbul	Arnavutköy	Yeşilbayır	-	-	79.221.270
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	-	-	82.373.785
Toplam			50.069.419.240	65.292.023.062	65.664.228.558

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup, söz konusu depoları kiraya vererek 1.546.686.241 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 3.814.879.488 TL) .

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	30 Haziran 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	126.901	-	-	-	-	-	126.901
Tesis Makine ve Cihazlar	1.895.729.846	16.022.137	(1.972.590)	1.203.791.273	-	-	3.113.570.666
Taşıtlar	793.974	-	-	-	-	-	793.974
Demirbaşlar	1.095.077.013	8.874.603	-	(944.569.633)	-	-	159.381.983
Özel Maliyetler	1.767.232.398	-	-	(259.221.640)	-	-	1.508.010.758
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	942.022	-	-	-	261.507	1.203.529
Toplam Maliyet Bedeli	4.758.960.132	25.838.762	(1.972.590)	-	-	261.507	4.783.087.811

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	30 Haziran 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(88.396)	(3.342)	-	-	-	-	(91.738)
Tesis Makine ve Cihazlar	(1.035.316.955)	(162.861.636)	552.866	(186.879.122)	-	-	(1.384.504.847)
Taşıtlar	(697.827)	(78.745)	-	-	-	-	(776.572)
Demirbaşlar	(280.473.438)	(5.925.832)	-	183.700.175	-	-	(102.699.095)
Özel Maliyetler	(296.506.881)	(42.036.139)	-	3.178.947	-	-	(335.364.073)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(1.613.083.497)	(210.905.694)	552.866	-	-	-	(1.823.436.325)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	3.145.876.635						2.959.651.486

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Ve Sınıflama	31 Aralık 2024
Arazi ve Arsalar	1.609.975	-	(1.609.975)	-	-	-
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	126.902	-	-	-	-	126.902
Tesis Makine ve Cihazlar	563.099.173	-	-	-	1.332.630.673	1.895.729.846
Taşıtlar	793.973	-	-	-	-	793.973
Demirbaşlar	324.223.396	50.035.851	-	-	720.817.767	1.095.077.014
Özel Maliyetler	837.591.797	256.139.095	-	-	673.501.507	1.767.232.399
Toplam Maliyet Bedeli	1.727.445.216	306.174.946	(1.609.975)	-	2.726.949.947	4.758.960.134

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Ve Sınıflama	31 Aralık 2024
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(81.639)	(6.758)	-	-	-	(88.397)
Tesis Makine ve Cihazlar	(274.608.737)	(55.727.063)	-	-	(704.981.155)	(1.035.316.955)
Taşıtlar	(538.597)	(159.230)	-	-	-	(697.827)
Demirbaşlar	(107.258.134)	(32.399.385)	-	-	(140.815.919)	(280.473.438)
Özel Maliyetler	(180.694.120)	(53.515.841)	-	-	(62.296.921)	(296.506.882)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(563.181.227)	(141.808.277)	-	-	(908.093.995)	(1.613.083.499)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.164.263.989					3.145.876.635

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, kullanım hakkı varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transfer	30 Haziran 2025
Depo	-	37.106.293	-	-	37.106.293
Toplam	-	37.106.293	-	-	37.106.293
Birikmiş Amortismanlar					
Depo	-	(4.638.287)	-	-	(4.638.287)
Toplam	-	(4.638.287)	-	-	(4.638.287)
Net Defter Değeri	-				32.468.006

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – STOKLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Otel İşletme Malzemeleri	1.921.808	1.654.891
Arsa Stokları	-	41.417.104
	1.921.808	43.071.995

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Kısa Vadeli Karşılıklar:**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan İzin Karşılıkları	3.077.634	2.107.991
Dava Karşılıkları	4.844.154	8.446.995
	7.921.788	10.554.986

b) Uzun Vadeli Karşılıklar:

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	10.015.162	4.892.545
	10.015.162	4.892.545

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER**a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler**

Grup Tarafından Verilen Teminat, Rehın ve İpotekler (TRİ)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliğı Adına Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.155.394.942	10.510.948.844
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütölmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketlerin Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	9.155.394.942	10.510.948.844

Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30 Haziran 2025
İpotek	TL	-	7.465.000.000
İpotek	EUR	28.600.000	1.332.971.640
Teminat Mektubu	TL	-	127.042.924
Teminat Mektubu	EUR	4.943.000	230.380.378
Toplam		33.543.000	9.155.394.942

Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2024
İpotek	TL	-	10.198.289.680
Teminat Mektubu	TL	-	312.659.164
Toplam		-	10.510.948.844

b) Grup tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:

30 Haziran 2025			
Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30 Haziran 2025
Teminat Çeki	EUR	22.000	1.025.363
Teminat Çeki	USD	147.040	5.843.487
Teminat Senedi	TL	-	15.388.559
Teminat Mektubu	TL	-	34.412.730
Toplam		169.040	56.670.139

31 Aralık 2024			
Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2024
Teminat Çeki	EUR	-	-
Teminat Çeki	USD	-	-
Teminat Senedi	TL	-	-
Toplam		-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek SGK Primleri	2.603.962	1.012.265
Personele Borçlar	5.335.763	2.527.232
	7.939.725	3.539.497

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde ayrılmaktadır:

Türkiye’de geçerli iş kanununa göre Şirket, iş sözleşmesinin, herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.920 TL (31 Aralık 2024: 46.655 TL) tavana tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Grup’un yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %23,20 enflasyon (31 Aralık 2024: %23,20) ve %27,05 (31 Aralık 2024: %27,05) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,13 (31 Aralık 2024: %3,13) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Grup’a kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	10.015.162	4.892.545
	10.015.162	4.892.545

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)**b) Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı)**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	4.892.545	6.754.987
Cari Hizmet Maliyeti	3.323.637	564.046
Faiz Maliyeti	2.904.170	223.554
Dönem İçi Ödemeler	(73.333)	(820.908)
Aktüeryal Fark	1.317.770	(253.933)
Enflasyon Etkisi	(2.349.627)	(1.575.201)
Dönem Sonu Bakiyesi	10.015.162	4.892.545

Grup yukarıda açıklanan kıdem tazminatı haricinde yıllık izin ücretleri için de karşılık ayırmaktadır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yıllık İzin Ücret Karşılığı	3.077.634	2.107.991
	3.077.634	2.107.991

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a)Peşin Ödenmiş Giderler**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	3.955.862	285.976
Peşin Ödenmiş (Gelecek Aylara Ait) Giderler	859.153	5.738.024
Şüpheli Verilen Sipariş Avansları	1.828.667	-
Şüpheli Verilen Sipariş Avansları Karşılığı(-)	(1.828.667)	-
	4.815.015	6.024.000

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenmiş (Gelecek Yıllara Ait) Giderler	536.347	1.823.274
Verilen Sipariş Avansları	487.148.643	267.873.406
	487.684.990	269.696.680

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)**b)Ertelenmiş Gelirler**

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan Sipariş Avansları	5.491.092	2.405.612
Ertelenmiş (Gelecek Aylara Ait) Gelirler	23.232.266	-
	28.723.358	2.405.612

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş (Gelecek Yıllara Ait) Gelirler	398.193	1.890.527
	398.193	1.890.527

DİPNOT 18 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	65.273.341	51.523.179
	65.273.341	51.523.179

DİPNOT 19 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelir Tahakkukları	-	314.181.203
Devreden KDV	8.953.241	31.348.835
İndirilecek KDV	-	2.227.725
Personel Avansları	2.002.600	163.344
İş Avansları	21.605	54.155
	10.977.446	347.975.262

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	58.203.196	16.432.029
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler	735.170	-
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	12.426	-
	58.950.792	16.432.029

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	62,00	1.240.000.000	61,94	1.238.875.924
Egemen Döven	8,85	177.000.002	8,85	177.000.002
Diğer	29,15	582.999.998	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, çıkarılmış sermayesi her biri nama yazılı 1 TL kıymetle 2.000.000.000 adet paydan oluşmakta olup bunlardan 4.705.883 adeti nama yazılı A Grubu ve 1.995.294.117 adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. Ödenmiş sermaye tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

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

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

Grup, 19.08.2024 tarihinde tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle sermayesini 1.500.000.000 TL artırmıştır. Bu artış sonucunda toplam ödenmiş sermayesi 2.000.000.000 TL'ye yükselmiştir.

Grup esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 4.705.883 adet nama yazılı A grubu, 1.995.294.117 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde özkaynak detayları aşağıdaki gibidir.

Toplam Özkaynaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	5.388.786.650	5.388.786.650
Geri Alınmış Paylar (-)	(84.839.624)	(24.188.584)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.036.121	5.036.121
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(2.833.807)	(1.839.421)
Yeniden Değerleme Kazancı	1.271.797.711	1.273.199.166
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.050.627	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	223.109.503	162.458.463
Geçmiş Yıllar Karları	44.094.606.908	35.148.283.586
Net Dönem Karı	9.373.719.220	9.005.572.908
	62.270.433.309	52.957.308.888

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla, hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kar / Zarar	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	9.373.719.220	376.376.929	1.461.053.447	660.017.954
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	2.000.000.000	2.000.000.000	500.000.000	500.000.000
	4,69	0,19	2,92	1,32

Geri Alınmış Paylar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla geri alınan hisselerin satışı olmamıştır. 6102 sayılı kanunun 520'nci maddesi uyarınca geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Yurtiçi Satış Gelirleri	1.591.378.343	798.042.714	2.128.960.344	1.108.316.817
Diğer Gelirler	32.673.276	15.538.876	110.523.933	67.288.228
Brüt Satışlar	1.624.051.619	813.581.590	2.239.484.277	1.175.605.045
Satışlardan İadeler (-)	(8.361.415)	(1.805.311)	(36.769.472)	(11.838.463)
Net Satışlar	1.615.690.204	811.776.279	2.202.714.805	1.163.766.582
Satışların Maliyeti	(352.853.913)	(161.388.637)	(115.060.338)	(18.712.058)
Satılan Ticari Mal Maliyeti	-	-	-	-
Satılan Mamul Maliyeti	-	-	-	-
Satılan Hizmet Maliyeti	(352.853.913)	(161.388.637)	(115.060.338)	(18.712.058)
Brüt Kar/Zarar	1.262.836.291	650.387.642	2.087.654.467	1.145.054.524

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Genel Yönetim Giderleri	(72.736.174)	(25.911.973)	(69.207.956)	(20.329.799)
Pazarlama Giderleri	(2.441.595)	(1.162.775)	(1.799.160)	(326.641)
	(75.177.769)	(27.074.748)	(71.007.116)	(20.656.440)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22- FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Personel Giderleri	(42.053.619)	(18.417.001)	(6.684.724)	(2.877.979)
Danışmanlık Ve Denetim Giderleri	(4.563.366)	(1.544.870)	(2.757.762)	(2.052.885)
Elektrik Ve Su Giderleri	(90.127)	(62.352)	(53.723.160)	(11.734.597)
Vergi Ve Harç Giderleri	(3.837.812)	(1.863.967)	(1.239.887)	(824.110)
SPK Kayıt Giderleri	(1.455.731)	(71.664)	(898.032)	(797.611)
Yardımlar	(1.554.828)	(1.554.828)	-	-
Diğer Giderler	(278.952)	(149.672)	(2.575.512)	(1.917.477)
Bakım Onarım Giderleri	(304.654)	(133.433)	(1.328.879)	(125.140)
Temsil Ve Ağırılama Giderleri	(16.951.150)	(860.392)	-	-
Noter Ve Dava Giderleri	(1.318.693)	(926.552)	-	-
Huzur Hakkı Giderleri	(327.242)	(327.242)	-	-
	(72.736.174)	(25.911.973)	(69.207.956)	(20.329.799)

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Komisyon Giderleri	(2.428.077)	(1.157.581)	(1.799.160)	(326.641)
Diğer Giderler	(13.518)	(5.194)	-	-
	(2.441.595)	(1.162.775)	(1.799.160)	(326.641)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	20.310.925	19.993.913	3.209.735	949.913
Reeskont Faiz Gelirleri	1.760.339	48.348	28.920.986	(135.491.375)
İştiraklerden Gelirler	-	-	34.449.065	(5.126.074)
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	1.925.933	45.894	-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelirler Ve Karlar	-	-	-	-
Sgk Teşvikleri	1.226.122	796.812	-	-
Fiyat Farkı Gelirleri	1.244.114	617.644	-	-
Diğer Gelirleri	3.983.541	1.995.219	500.655.630	157.516.009
	30.450.974	23.497.830	567.235.416	17.848.473

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Karşılık Giderleri	(21.114.357)	(1.641.033)	(1.248.447)	(1.007.359)
Reeskont Faiz Giderleri	(12.471.605)	(2.965.877)	(27.528.718)	(19.253.613)
Önceki Dönem Gider Ve Zararları	-	-	(35.364.235)	(24.031.645)
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderleri	(2.340.638)	(1.163.072)	-	-
Diğer	(1.664.575)	(1.347.281)	-	-
	(37.591.175)	(7.117.263)	(64.141.400)	(44.292.617)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN/(ZARARINDAN) PAYLAR

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Gelen Kar/Zarar Payları'nın detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Gelen Kar/Zarar Payları	6.809.415	9.602.845	14.661.495	1.783.470
	6.809.415	9.602.845	14.661.495	1.783.470

DİPNOT 25 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Menkul Kıymet Satış Karları	210.709.337	128.315.161	-	-
	210.709.337	128.315.161	-	-

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Sabit Kıymet Satış Zararı	(24.546.199)	(24.546.199)	-	-
	(24.546.199)	(24.546.199)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Faiz Gelirleri	774.664.640	375.976.716	1.129.560.227	844.632.232
Kambiyo Karları	17.314.474	12.817.080	28.553.193	6.958.891
	791.979.114	388.793.796	1.158.113.420	851.591.123

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Kambiyo Zararları	(241.666.586)	(146.564.471)	(67.256.784)	(56.489.603)
Finansman Giderleri	(875.952.241)	(397.044.585)	(1.160.958.065)	(767.984.963)
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	(2.904.170)	(526.676)	-	-
Kiralama Yükümlülüğünden Kaynaklanan Finansman Gideri	(9.979.288)	(6.559.942)	-	-
	(1.130.502.285)	(550.695.674)	(1.228.214.849)	(824.474.566)

TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
TFRS 9 Uyarınca Beklenen Kredi Zararı	(2.833.762)	(240.709)	-	-
	(2.833.762)	(240.709)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla TMS 29 uyarınca net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	269.773.051
Stoklar	476.557
Peşin Ödenmiş Giderler	37.033.239
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.239.575
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.357.254.697
Maddi Duran Varlıklar	241.449.406
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	17.131.742
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	472.502
Ertelenmiş Gelirler	(1.321.308)
Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(1.937.949.846)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.056.562.446)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	(719.715)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(24.480.301)
Geçmiş Yıllar Karları	(6.370.971.133)
Geri Alınmış Paylar	4.720.082
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	(22.128.697)
Hasılat	(76.833.513)
Satışların Maliyeti (-)	46.535.781
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	117.340
Genel Yönetim Giderleri (-)	3.920.513
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(880.471)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.505.497
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(8.314.055)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları)	208.056
Finansman Gelirleri	(42.454.575)
Finansman Giderleri (-)	53.066.730
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	247.644.354

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Grup'un bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple Grup'un konsolide finansal tablolarına yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Detayları Dipnot 2.6'da açıklandığı üzere, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmıştır. 30 Haziran 2025 döneminde ise, Şirket, ilgili mevzuatta düzenlenen şartları taşıyacağını değerlendirmesi sebebiyle, vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar için, ileriye yönelik olarak %10'luk vergi oranı kullanarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. Bu kapsamda oluşan ertelenmiş vergi geliri, kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü**

Grup, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin TFRS uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TFRS ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla toplam vergi gideri aşağıdaki gibidir:

Vergi Geliri/Gideri	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Cari Dönem Vergi Geliri/Gideri	-	1.773	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	8.093.940.925	(466.067.697)	(4.701.466)	(3.697.623)
	8.093.940.925	(466.065.924)	(4.701.466)	(3.697.623)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

Geçici Farkların Kaynağı	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.077.192.907	-	(507.886.013)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	49.384.450.287	-	(4.920.973.785)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	51.738.217	-	(5.173.822)
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(3.475.550)	382.757	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(11.068.560)	1.893.865	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(3.345.749)	540.137	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(11.679.537)	1.216.164	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	1.624.545	-	(312.316)
Ticari Borçlar Kur Farkı	94.324	-	(8.995)
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	223.374.823	-	(22.337.482)
Kiralama Yükümlülükleri	(751.767)	75.177	-
Finansal Borçlanmalar	(375.998.757)	37.599.876	-
Stoklar	348.070	-	(87.017)
Ertelenmiş Gelirler	1.242.364	-	(124.236)
Verilen Avanslar Düzeltmesi	26.405.084	-	(2.640.508)
Diğer	(6.876.045)	641.947	-
Dava Karşılıkları	(6.051.318)	613.382	-
TOPLAM	54.347.223.338	42.963.305	(5.459.544.174)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(5.416.580.869)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü (Devamı)**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

Geçici Farkların Kaynağı	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.917.303.955	-	(1.475.130.735)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40.661.169.001	-	(12.198.350.700)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(2.304.464)	691.339	-
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(849.844)	247.527	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(3.587.354)	947.535	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(1.876.105)	478.182	-
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	52.335.622	-	(15.700.687)
Finansal Borçlanmalar	(314.958.055)	94.487.417	-
Stoklar	(111.832.902)	33.544.082	-
Ertelenmiş Gelirler	43.543	-	(8.240)
Verilen Avanslar Düzeltmesi	21.222.683	-	(6.366.805)
Diğer	(6.803.025)	2.043.526	-
Dava Karşılıkları	(8.446.995)	2.534.099	-
TOPLAM	45.201.416.060	134.973.707	(13.695.557.167)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(13.560.583.460)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**29.1 Kredi Riski**

30 Haziran 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	160.336.393	166.172.276	-	38.419.601	1.034.382.270	-	1.239.933
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	160.336.393	169.142.215	-	38.419.601	1.034.382.270	-	1.239.933
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 v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	16.102.498	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(16.102.498)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	(2.969.939)	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.1 Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	80.130.558	61.235.023	-	11.271.642	1.060.955.698	-	1.449.915
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	80.130.558	61.235.023	-	11.271.642	1.060.955.698	-	1.449.915
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 v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	12.929.149	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.929.149)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	-	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

İPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.2 Likidite riski**

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmesi taahhütlerinden alacaklardan oluşmaktadır. Şirket yönetimi, aktifi özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)
Finansal Borçlar	4.742.426.584	4.410.181.476	415.198.276	1.541.170.135	2.453.813.065
Kiralama Yükümlülükleri	145.992.983	111.130.975	20.242.826	58.391.207	32.496.942
Ticari Borçlar	44.259.069	58.593.477	53.498.355	5.095.122	-
Diğer Borçlar	66.794.266	70.268.973	21.469.921	45.847.779	2.951.273
Diğer Yükümlülükler	81.574.698	63.637.748	60.819.584	735.170	2.082.994
Toplam Yükümlülük	5.081.047.600	4.713.812.649	571.228.962	1.651.239.413	2.491.344.274

31 Aralık 2024					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)
Finansal Borçlar	4.960.765.028	4.850.636.163	184.460.201	1.402.603.214	3.263.572.748
Kiralama Yükümlülükleri	263.543.175	263.543.175	169.936.486		93.606.689
Ticari Borçlar	738.444.816	220.631.050	41.720.030	178.911.020	
Diğer Borçlar	25.366.763	33.385.699	2.527.232	30.858.467	
Diğer Yükümlülükler	39.445.999	35.075.095	17.444.289	4.663.650	12.967.156
Toplam Yükümlülük	6.027.565.781	5.403.271.182	416.088.238	1.617.036.351	3.370.146.593

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.3 Piyasa Riski**

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2025			31 Aralık 2024		
		TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1.	Ticari alacaklar	186	-	4	8.808.303	32	205.437
2a.	Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	67.453.481	1.844	1.445.698	40.452.500	631.411	338.325
2b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3.	Diğer	6.425.930	1.255	136.803	-	-	-
4.	Dönen varlıklar (1+2+3)	73.879.597	3.099	1.582.505	49.260.803	631.443	543.762
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a.	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7.	Diğer	325.154.662	-	6.976.460	-	-	-
8.	Duran varlıklar (5+6+7)	325.154.662	-	6.976.460	-	-	-
9.	Toplam varlıklar (4+8)	399.034.259	3.099	8.558.965	49.260.803	631.443	543.762
10.	Ticari borçlar	4.013.051	92.878	6.754	432.627	6.498	3.863
11.	Finansal yükümlülükler	431.700.816	3.706.222	6.085.657	-	-	-
12a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	480.139	5.000	6.020	205.482	5.000	-
13.	Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12)	436.194.006	3.804.100	6.098.431	638.109	11.498	3.863
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	1.256.550.456	6.343.369	21.503.058	943.327.994	-	22.004.701
16a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	2.767.369	-	64.554
17.	Uzun vadeli yükümlükler (14+15+16)	1.256.550.456	6.343.369	21.503.058	946.095.363	-	22.069.255
18.	Toplam yükümlülükler (13+17)	1.692.744.462	10.147.469	27.601.489	946.733.472	11.498	22.073.118
19.	Bilanço dışı türev araçların net varlık/(yük.) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a.	Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-
19b.	Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.293.710.203)	(10.144.370)	(19.042.524)	(897.472.669)	619.945	(21.529.356)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.3 Piyasa Riski (Devamı)****Döviz Kuru Riski (Devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
30 Haziran 2025				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(40.387.192)	40.387.192	(40.387.192)	40.387.192
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	(40.387.192)	40.387.192	(40.387.192)	40.387.192
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(88.983.828)	88.983.828	(88.983.828)	88.983.828
5- Euro riskinden korunan kısım (-)				
6- Euro net etki (4+5)	(88.983.828)	88.983.828	(88.983.828)	88.983.828
Toplam (3+6)	(129.371.020)	129.371.020	(129.371.020)	129.371.020

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2024				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.547.755	(2.547.755)	2.547.755	(2.547.755)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.547.755	(2.547.755)	2.547.755	(2.547.755)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(92.295.022)	92.295.022	(92.295.022)	92.295.022
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	(92.295.022)	92.295.022	(92.295.022)	92.295.022
Toplam (3+6)	(89.747.267)	89.747.267	(89.747.267)	89.747.267

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

29.3 Piyasa Riski (Devamı)

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	2.861.383.593	2.884.568.708
-Vadeli Mevduatlar	1.681.059.401	1.363.382.605
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	1.180.324.192	1.521.186.103
Finansal Yükümlülükler	3.190.679.673	3.357.179.437
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.661.916.000	1.867.128.766

29.4 Operasyon Riski

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Grup sermayeyi net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, net finansal borç/sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	4.855.199.794	5.224.308.202
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	1.035.622.203	1.062.405.613
Net Borç	3.819.577.591	4.161.902.589
Toplam Öz Sermaye	62.270.433.309	52.957.308.888
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,06	0,08

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 07.07.2025 tarihinde, İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi 9304 Ada 10, 9305 Ada 1, 9306 Ada 1 ve 2 parsel üzerinde bulunan, toplam 80.908,88 m² alana sahip taşınmazlara ilişkin yapılan ihalede Şirket en yüksek fiyat teklifi olan 2.000.000.000 TL vererek alıma hak kazanmıştır.

DİPNOT 31 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.869.901.247	2.928.136.450
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	65.664.228.558	65.332.833.870
C	İştirakler	Md.24/(b)	308.628.962	306.996.771
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	6.619.366	-
	Diğer Varlıklar		3.685.250.612	3.948.690.761
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	72.534.628.745	72.516.657.852
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.518.711.064	4.960.765.029
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	143.388.862	263.543.174
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	18.806.915	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	62.251.401.339	52.924.512.087
	Diğer Kaynaklar		5.602.320.565	14.367.837.562
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	72.534.628.745	72.516.657.852

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
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)	1.687.431.380	1.403.835.106
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)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	357.423.302	312.659.164
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)	1.180.324.192	1.166.739.305

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	90,53	90,09	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	4,38	4,46	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	-	-	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	-	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	8,09	10,46	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	2,33	1,94	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	1,63	1,61	≤%10