

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-23
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24-25
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	26-27
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	27-29
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	29-30
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30-31
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	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	39
NOT 15 TAAHHÜTLER	39-40
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	40-42
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	42
NOT 18 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	43
NOT 19 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	43-44
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT 22 FAALİYET GİDERLERİ	46
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	47
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	47
NOT 25 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN / (ZARARINDAN) PAYLAR	48
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	48
NOT 27 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	49
NOT 28 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	50-52
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	53-58
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	59
NOT 31 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	59-60

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Dönem		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.765.076.445	3.770.019.501
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.128.098.464	1.138.703.182
Finansal Yatırımlar	5	1.054.388.126	2.009.171.811
Ticari Alacaklar		419.768.198	141.986.215
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	304.885.352	86.143.861
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	114.882.846	55.842.354
Diğer Alacaklar		27.434.960	11.471.258
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	6.917.299	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	20.517.661	11.471.258
Stoklar	13	-	43.873.407
Peşin Ödenmiş Giderler		8.964.577	5.800.915
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	8.964.577	5.800.915
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	123.651.810	55.389.675
Diğer Dönen Varlıklar	19	2.770.310	363.623.038
Duran Varlıklar		75.398.704.516	74.188.565.333
Finansal Yatırımlar	5	6.538.359	1.820.200
Diğer Alacaklar		3.250	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.250	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	9	307.567.452	328.214.782
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	71.703.369.424	70.191.785.853
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	32.411.349	-
Maddi Duran Varlıklar	11	3.071.295.085	3.376.810.829
Peşin Ödenmiş Giderler		277.519.597	289.933.669
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	277.519.597	289.933.669
TOPLAM VARLIKLAR		79.163.780.961	77.958.584.834

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Dönem		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.024.178.561	2.867.475.991
Kısa Vadeli Borçlanmalar		318.564.870	682.074.491
-Banka Kredileri	6	224.426.462	499.385.323
-Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	6	94.138.408	182.689.168
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.508.474.032	1.325.170.750
Ticari Borçlar		44.556.554	810.283.016
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	1.628.565	790.624.671
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	42.927.989	19.658.345
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	4.697.355	1.004.458
Diğer Borçlar		10.293.766	20.450.069
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	6.531.915	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.761.851	20.450.069
Ertelenmiş Gelirler		30.129.456	2.537.315
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	30.129.456	2.537.315
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.435.599	9.527.028
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14,16	1.646.445	446.138
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.789.154	9.080.890
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	101.026.929	16.428.864
Uzun Vadeli Yükümlülükler		9.913.997.385	18.194.925.745
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.497.680.982	3.609.115.004
-Banka Kredileri	6	3.459.717.926	3.508.483.711
-Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	6	37.963.056	100.631.293
Diğer Borçlar		2.082.994	5.013.628
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.082.994	5.013.628
Ertelenmiş Gelirler		-	534.048
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	-	534.048
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.357.091	1.202.389
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14,16	5.357.091	1.202.389
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	6.408.876.318	14.579.060.676
Özkaynaklar	20	67.225.605.015	56.896.183.098
Ödenmiş Sermaye		2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		5.943.269.421	5.943.269.421
Geri Alınmış Paylar (-)		(144.505.607)	(26.003.788)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		5.414.050	5.414.050
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.365.371.099	1.368.211.085
- Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.367.238.269	1.368.744.895
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıp/Kazançlar		(1.867.170)	(533.810)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		293.151.785	174.649.966
Geçmiş Yıllar Karları		47.313.647.171	37.767.474.588
Net Dönem Karı		10.449.257.096	9.663.167.776
TOPLAM KAYNAKLAR		79.163.780.961	77.958.584.834

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

	Dipnot No	Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
Dönem		1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Temmuz-30 Eylül 2024
Hasılat	21	2.558.220.245	873.231.122	3.455.235.363	1.327.111.287
Satışların Maliyeti	21	(485.615.338)	(162.722.086)	(192.966.672)	(65.135.028)
BRÜT KAR/ZARAR		2.072.604.907	710.509.036	3.262.268.691	1.261.976.259
Genel Yönetim Giderleri	22	(118.297.012)	(43.238.800)	(36.695.940)	(16.551.873)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	92.524.152	62.679.365	660.582.601	171.922.931
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(97.442.505)	(59.386.751)	(105.147.947)	(42.634.529)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.949.389.542	670.562.850	3.781.007.405	1.374.712.788
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	377.817.717	164.485.449	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	24	(13.198.738)	-	-	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	26	(4.431.115)	(1.479.251)	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	25	11.918.701	4.598.281	65.548.221	(146.852.582)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		2.321.496.107	838.167.329	3.846.555.626	1.227.860.206
Finansman Gelirleri	26	1.293.379.894	440.823.862	1.929.269.971	786.236.649
Finansman Giderleri	26	(1.659.253.301)	(451.124.175)	(1.690.542.698)	(327.885.799)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	230.225.578	(34.021.471)	(1.589.172.161)	(604.303.494)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		2.185.848.278	793.845.545	2.496.110.738	1.081.907.562
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		8.263.408.818	(437.651.913)	-	-
Dönem Vergi Gideri / Geliri	28	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	28	8.263.408.818	(437.651.913)	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		10.449.257.096	356.193.632	2.496.110.738	1.081.907.562
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	20	10.449.257.096	356.193.632	2.496.110.738	1.081.907.562
Ana Ortaklık Payları		10.449.257.096	356.193.632	2.496.110.738	1.081.907.562
Pay başına kazanç / (kayıp)		5,22	0,18	1,25	0,54
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20	5,22	0,18	1,25	0,54
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.333.360)	(287.067)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.481.511)	(318.963)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.481.511)	(318.963)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		148.151	31.896	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		148.151	31.896	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		10.447.923.736	355.906.565	2.496.110.738	1.081.907.562

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
							Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
1 Ocak 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler		500.000.000	5.608.245.835	-	2.540.172	267.816.666	-	316.826.059	32.402.348.122	15.459.842.909	54.557.619.763
Hatalara İlişkin Düzeltmeler		-	(274.675.257)	(26.003.788)	2.873.878	(267.816.666)	(332.064)	(142.176.093)	(7.985.017.601)	-	(8.693.147.591)
Düzeltmelerden Sonraki Tutar		500.000.000	5.333.570.578	(26.003.788)	5.414.050	-	(332.064)	174.649.966	24.417.330.521	15.459.842.909	45.864.472.172
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	15.459.842.909	(15.459.842.909)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	2.496.110.738	2.496.110.738
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	2.496.110.738	2.496.110.738
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Arttırımı		1.500.000.000	609.698.843	-	-	-	-	-	-	-	2.109.698.843
30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	20	2.000.000.000	5.943.269.421	(26.003.788)	5.414.050	-	(332.064)	174.649.966	39.877.173.430	2.496.110.738	50.470.281.753
1 Ocak 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler		2.000.000.000	5.943.269.421	(26.003.788)	5.414.050	1.368.744.895	(533.810)	174.649.966	37.767.474.588	9.663.167.776	56.896.183.098
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	9.663.167.776	(9.663.167.776)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(1.333.360)	-	-	10.449.257.096	10.447.923.736
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	10.449.257.096	10.449.257.096
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(1.333.360)	-	-	-	(1.333.360)
Özkaynakta Geçmiş Kar/Zararına Sınıflandırılan Tutar		-	-	-	-	(1.506.626)	-	-	1.506.626	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(118.501.819)	-	-	-	118.501.819	(118.501.819)	-	(118.501.819)
30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	20	2.000.000.000	5.943.269.421	(144.505.607)	5.414.050	1.367.238.269	(1.867.170)	293.151.785	47.313.647.171	10.449.257.096	67.225.605.015

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dönem	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.570.738.178	1.684.429.238
Dönem Karı (Zararı)		10.449.257.096	2.496.110.738
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20	10.449.257.096	2.496.110.738
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(9.117.041.121)	(135.055.252)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	347.174.549	97.223.779
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14,16,7	(1.031.715)	(9.196.567)
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	26	(21.612.754)	-
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	26	6.031.840	-
- Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	25	(32.566.031)	-
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	25	(11.918.701)	-
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	(8.263.408.818)	(422.030.578)
- Parasal Pozisyon Farkı İle İlgili Düzeltmeler	27	(1.139.709.491)	198.948.114
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		257.641.996	(676.626.248)
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	950.065.526	-
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(277.781.983)	(190.662.048)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	276.623.641	-
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	(44.682.022)	138.185.874
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	9.250.410	295.332.646
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(765.726.462)	(1.205.258.717)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	16	3.692.897	-
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	164.735.588	(248.368.752)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	17	27.058.093	-
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(85.593.692)	534.144.749
Kira Ödemeleri		(18.927.840)	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(191.953)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.464.532.265)	(1.317.632.067)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.526.265	-
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	1.526.265	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(75.596.419)	(1.317.632.067)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(75.596.419)	(1.317.632.067)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	18.647.975	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(1.441.676.117)	-
Alınan Temettüpler	9	32.566.031	-
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		883.189.369	(1.498.384.591)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.796.122.691	-
- Kredilerden Nakit Girişleri	6	2.796.122.691	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.881.386.086)	(1.498.384.591)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(1.881.386.086)	(1.498.384.591)
Ödenen Faiz	26	(1.305.903.707)	-
Alınan Faiz	26	1.274.356.471	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		989.395.282	(1.131.587.420)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		989.395.282	(1.131.587.420)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.138.703.182	2.148.538.240
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.128.098.464	1.016.950.820

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 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. Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nda 3 Eylül 2008 tarihinde 676891 sicil numarası ile tescil edilmiştir.

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 itibari ile Şirket'in halka açıklık oranı %29,04'tür. (31 Aralık 2024: %29,21)

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihli itibarıyla çalışan ortalama personel sayısı 47'dir. (31 Aralık 2024: 14 kişi)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye dağılımı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	30 Eylül 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
Diğ	29,15	582.999.998	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, "konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler" hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

Bireysel finansal tablolarda, Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıklar, müşterek faaliyet, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar konsolide edilmemiştir.

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolar, 5 Kasım 2025 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un yayımladıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK 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 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara dönem finansal tabloları TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 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: 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ara dönem finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir.

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	%291
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	%343

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- 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 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra 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

KGG, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGG Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGG tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler (Devamı)

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur.

Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeye birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler (Devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler;

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. Kendi için kullanım hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır.

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar;
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu;

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem 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				
	Solo	Solo				Solo
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024				31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	3.770.019.501	3.005.685.950	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.678.456.412
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.138.703.182	907.842.561		-	-	907.842.561
Finansal Yatırımlar	2.009.171.811	1.601.832.427		-	-	1.601.832.427
Ticari Alacaklar	141.986.215	113.199.935		-	-	113.199.935
Diğer Alacaklar	11.471.258	9.145.576	(a)	-	(140.000)	9.285.576
Stoklar	43.873.407	34.978.515	(b)	-	34.978.515	-
Peşin Ödenmiş Giderler	5.800.915	4.624.838	(a)	-	4.398.260	226.578
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	55.389.675	44.159.975		-	-	44.159.975
Diğer Dönen Varlıklar	363.623.038	289.902.123	(a)	-	287.992.763	1.909.360
Duran Varlıklar	74.188.565.333	59.147.579.625	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	61.351.877.825
Finansal Yatırımlar	1.820.200	1.451.172	(c, e)	(2.870.595)	4.321.767	-
Stoklar	-	-	(b)	-	(34.978.515)	34.978.515
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	328.214.782	261.672.535	(c, e)	(119.796.162)	(4.321.767)	385.790.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	70.191.785.853	55.961.107.000	(e)	(1.057.500.000)	-	57.018.607.000
Maddi Duran Varlıklar	3.376.810.829	2.692.196.385	(e)	(715.473.259)	-	3.407.669.644
Peşin Ödenmiş Giderler	289.933.669	231.152.533	(a)	-	(273.679.669)	504.832.202
TOPLAM VARLIKLAR	77.958.584.834	62.153.265.575		(1.895.640.016)	18.571.354	64.030.334.237
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.867.475.991	2.286.124.062	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.267.552.708
Kısa Vadeli Borçlanmalar	682.074.491	543.790.746		-	-	543.790.746
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.325.170.750	1.056.505.704		-	-	1.056.505.704
Ticari Borçlar	810.283.016	646.006.281	(d)	-	2.344.817	643.661.464
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.004.458	800.814	(e)	-	(355.688)	1.156.502
Diğer Borçlar	20.450.069	16.304.021	(d,a)	-	1.105.560	15.198.461
Ertelenmiş Gelirler	2.537.315	2.022.900	(d)	-	2.022.900	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	9.527.028	7.595.519	(e)	-	355.688	7.239.831
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.428.864	13.098.077	(d)	-	13.098.077	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.194.925.745	14.506.098.235	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	15.904.750.816
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.609.115.004	2.877.403.224		-	-	2.877.403.224
Diğer Borçlar	5.013.628	3.997.165		-	-	3.997.165
Ertelenmiş Gelirler	534.048	425.775		-	-	425.775
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.202.389	958.617		-	-	958.617
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14.579.060.676	11.623.313.454	(e)	(1.398.652.581)	-	13.021.966.035
Toplam Özkaynaklar	56.896.183.098	45.361.043.278	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	45.858.030.713
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000		-	-	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	5.943.269.421	4.332.851.410	(e)	(779.743.395)	-	5.112.594.805
Geri Alınmış Paylar (-)	(26.003.788)	(20.731.781)	(e)	(20.731.781)	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.414.050	4.316.405	(e)	3.362.667	-	953.738
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.368.211.085	1.090.820.044	(e)	931.538.860	-	159.281.184
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	174.649.966	139.241.442	(e)	19.386.461	-	119.854.981
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	37.767.474.588	30.110.498.840	(e)	852.449.495	-	29.258.049.345
Net Dönem Karı veya Zararı	9.663.167.776	7.704.046.918	(e)	(1.503.249.742)	-	9.207.296.660
TOPLAM KAYNAKLAR	77.958.584.834	62.153.265.577		(1.895.640.016)	18.571.354	64.030.334.237

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- 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 269.281.408 TL tutarındaki gelir tahakkukları, diğer dönen varlıklar kalemine ve 4.398.260 TL tutarındaki kısa vadeli peşin ödenmiş giderlere sınıflanmıştır.
- (b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli stoklarda muhasebeleştirilen 34.978.515 TL tutarındaki arsa stokları kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.
- (c) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda muhasebeleştirilen 4.321.767 TL tutarında özkaynak yöntemiyle değerlemeye tabi olmayan bağlı ortaklıklar finansal yatırımlara sınıflanmıştır.
- (d) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer borçlarda muhasebeleştirilen 2.344.817 TL tutarındaki ticari borçlar, 2.448.675 TL tutarındaki alınan avans ve 18.571.355 TL ödenecek vergi, diğer dönen varlıklara sınıflanmıştır.
- (e) 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi, performans yükümlülüğünün tamamlanması ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e 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. Şirket 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.

Şirket 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) Şirket sağlanan ürün veya hizmete ilişkin her iki tarafında hak ve yükümlülüklerini tanımlayabiliyorsa
- (c) Şirket sağlanan ürün ve hizmetler için ödeme koşullarını belirleyebiliyorsa.
- (d) Sözleşme ticari işlem niteliğindeyse,
- (e) Şirket'in müşterilerine sağladığı mal ve hizmetler karşılığında ücretleri toplaması olasıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme modeline göre 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 ettirilmiştir. 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanla 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.

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 değerlendirme 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, oluşturduğu 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Kiralama işlemleri

Bir sözleşmenin kira unsuru içerip içermediğinin belirlenmesi

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

Şirket, 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 Şirket'in alternatif borçlanma oranı kullanılarak kaydedilir.

Kiralanın varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Şirket'e 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- 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 katlanılan 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 oluştuğu dönemde giderleştirilir. Şirket, tüm finansman giderlerini oluştuğu dönemde 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. Şirket, 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 gelirlere 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Yatırımlar

Şirket, finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yatırımlar olarak iki sınıfta muhasebeleştirmektedir. 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.

Şirket, ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlığı veya finansal yükümlülüğü ilk defa 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle ilgili varlık ve borçlar raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. 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, Şirket 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, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

İlişkili taraflar

Ekli finansal tablolarda Şirket 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 Şirket'in kontrol edilmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması ya da Şirket'in iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisini ifade etmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

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

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. 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 Eylül 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 Şirket'in 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 Şirket'in 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, finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 53.919,68 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL). Şirket 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in iştiraklerindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

Nakit akış tablosu

Şirket 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, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraf bakiyeleri

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Egemence İnşaat A.Ş.	304.885.352	-
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	-	86.143.861
	304.885.352	86.143.861

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	1.628.565	724.823.452
Egemence İnşaat A.Ş.	-	57.180.511
Arı Lojistik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	-	8.620.708
	1.628.565	790.624.671

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Reysas Investment Germany GMBH	6.917.299	-
	6.917.299	-

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	6.531.915	-
	6.531.915	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

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

	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	42.217.656	-	-	329.712.918	371.930.574
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	118.302	127.664	6.302.879	16.951.334	10.097.102	-	33.597.281
Genel Toplam	118.302	127.664	48.520.535	16.951.334	10.097.102	329.712.918	405.527.855

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

	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	4.107.093	-	537.752.360	-	541.859.453
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	1.437.421	-	63.882.974	8.224.440	73.544.835
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	25.530.121	-	25.530.121
Egemence İnşaat A.Ş.	-	5.356.619	-	6.623.382	11.980.001
Diğer	509.626	-	5.002.852	-	5.512.478
Genel Toplam	6.054.140	5.356.619	632.168.307	14.847.822	658.426.888

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

	Sabit Kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	21.822.700	-	6.855.203	-	999.054.190	1.027.732.093
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	-	16.388.944	52.406.948	28.972.764	1.193	97.769.849
Genel Toplam	21.822.700	16.388.944	59.262.151	28.972.764	999.055.383	1.125.501.942

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

	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	6.007.840	52.310.197	770.443.667	-	828.761.704
Rey Otel Turizm İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	3.285.024	-	154.597.756	5.009.869	162.892.649
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	40.446.041	1.576.933	42.022.974
Kolay Depo Depolama A.Ş.	-	284.574	10.974.533	266.093	11.525.200
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	-	-	10.441.528	384.597	10.826.125
Diğer	4.984.389	75.910	-	5.894.296	10.954.595
Genel Toplam	14.277.253	52.670.681	986.903.525	13.131.788	1.066.983.247

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 2.808.743 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 1.018.607 TL)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzerleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	2.128.098.464	1.138.703.182
Vadeli Mevduatlar(*)	2.104.113.585	1.091.865.950
-TL	2.104.113.585	1.091.865.950
Vadesiz Mevduatlar	23.984.879	46.837.232
-TL	11.672.608	3.306.712
-USD	1.026.442	27.941.159
-EUR	11.285.829	15.589.361
	2.128.098.464	1.138.703.182

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1 Gün	%39,50-%41,50	481.100.000
TL	41-90 Gün	%41,00-%47,00	1.623.013.585
Toplam			2.104.113.585

31 Aralık 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1-35 Gün	%35,00-%50,00	1.091.865.950
Toplam			1.091.865.950

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Özel Kesim Tahvil	1.054.388.126	1.254.295.879
Kamu Kesim Tahvil	-	381.045.839
Bankalardaki Vadeli Mevduat (*)	-	373.830.093
	1.054.388.126	2.009.171.811

(*) 3 aydan uzun vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	42.176.577	TL	42.176.577
%50,00	20.08.2025	126.849.200	TL	126.849.200
%50,00	20.08.2025	116.732.928	TL	116.732.928
%44,00	22.12.2025	88.071.388	TL	88.071.388
Toplam		373.830.093		373.830.093

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli yatırımları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bağlı Ortaklıklar	6.538.359	1.820.200
-Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic.A.Ş.	1.820.200	1.820.200
-Reysas Investment Germany GMBH	4.718.159	-
	6.538.359	1.820.200

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	224.426.462	499.385.323
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	80.028.379	182.689.168
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	14.110.029	-
	318.564.870	682.074.491

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri	1.508.474.032	1.325.170.750
	1.508.474.032	1.325.170.750

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli banka kredilerinin (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
USD	%7,30	3.773.293	156.899.563
TL	%41,47	1.576.000.931	1.576.000.931
			1.732.900.494

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.459.717.926	3.508.483.711
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	19.488.664	100.631.293
Faaliyet Kiralaması İşlemlerinden Borçlanmalar	18.474.392	-
	3.497.680.982	3.609.115.004

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

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Euro	%5,64	23.131.398	1.129.714.343
USD	%7,30	34.110.997	1.418.389.845
TL	%41,47	911.613.738	911.613.738
			3.459.717.926

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	571.969.873	499.385.324
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	1.160.930.621	1.325.170.749
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	1.732.900.494	1.824.556.073
2. Yıl Ödenecekler	3.199.654.320	3.508.483.711
3. Yıl Ödenecekler	216.578.316	-
4. Yıl Ödenecekler	43.485.290	-
5. Yıl Ödenecekler	-	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	3.459.717.926	3.508.483.711

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Leasing borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Leasing	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	20.642.952	182.689.168
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	59.385.427	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	80.028.379	182.689.168
2. Yıl Ödenecekler	19.488.664	100.631.293
3. Yıl Ödenecekler	-	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	19.488.664	100.631.293

Faaliyet kiralamasından doğan borçların geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
3 Ay içinde Ödenecekler	3.995.611	-
3 ile 12 Ay içinde Ödenecekler	10.114.418	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	14.110.029	-
2. Yıl Ödenecekler	9.989.402	-
3. Yıl Ödenecekler	7.068.522	-
4. Yıl Ödenecekler	1.416.468	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	18.474.392	-

Şirket'in finansal borçları için vermiş olduğu teminatların tutarı Dipnot 15'te yer almaktadır.

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	304.885.351	86.143.861
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	114.882.847	55.842.354
	419.768.198	141.986.215

30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	104.181.103	50.236.683
Alacak Senetleri	15.219.087	12.911.410
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	(4.517.344)	(7.305.739)
Şüpheli Ticari Alacaklar	15.956.034	13.703.103
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(15.956.034)	(13.703.103)
	114.882.846	55.842.354

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli alacak karşılığının 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareketi aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Şüpheli Ticari Alacaklar	(13.703.103)	(31.028.762)
Dönem İçi Ayrılan Karşılık	(4.446.809)	-
-TFRS 9	(4.431.115)	-
-Şüpheli Ticari Alacak	(15.694)	-
İptal Edilen Karşılık (-)	21.393	19.886.801
-Şüpheli Ticari Alacak	21.393	19.886.801
Parasal Pozisyon Farkı	2.172.485	(2.561.142)
	(15.956.034)	(13.703.103)

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	1.628.565	790.624.671
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	42.927.989	19.658.345
	44.556.554	810.283.016

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

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	36.126.835	27.526.406
Borç Senetleri	1.834.000	2.170.182
Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri (-)	(1.511.044)	(12.979.338)
Alınan Depozito ve Teminatlar	6.478.198	2.941.095
	42.927.989	19.658.345

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6.917.299	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	20.517.661	11.471.258
	27.434.960	11.471.258

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.392.320	940.442
Diğer Alacaklar (*)	19.125.341	10.530.816
	20.517.661	11.471.258

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

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.250	-
	3.250	-

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6.531.915	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.761.851	20.450.069
	10.293.766	20.450.069

30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer Borçlar	3.761.851	20.450.069
	3.761.851	20.450.069

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadesi Geçmiş Taksitlendirilmiş Borçlar(*)	2.082.994	5.013.628
	2.082.994	5.013.628

(*) 30 Eylül 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 9 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (*)	307.567.452	328.214.782
	307.567.452	328.214.782

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	328.214.782	299.423.824
İştirakin Dönem Kar / (Zararından) Pay	11.918.701	28.790.958
Tahakkuk Eden Temettü Geliri	(32.566.031)	-
	307.567.452	328.214.782

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2025	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	815.883.958	242.542.312	573.341.646	86.325.752	23.837.402
31 Aralık 2024	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Hasılat	Kar / (Zarar)
Arı Lojistik	837.943.485	54.887.847	783.055.638	133.023.735	146.407.070
Arı Lojistik			30 Eylül 2025		31 Aralık 2024
Toplam Varlıkları			815.883.958		837.943.485
Toplam Yükümlülükleri			242.542.312		54.887.847
Net Varlıkları			573.341.646		783.055.638

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 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 Eylül 2025
Arsa ve Binalar	70.191.785.853	1.441.676.117	(18.647.975)	-	88.555.429	71.703.369.424
Toplam Maliyet Bedeli	70.191.785.853	1.441.676.117	(18.647.975)	-	88.555.429	71.703.369.424

Açıklama	01 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	31 Aralık 2024
Arsa ve Binalar	53.826.819.698	4.908.511.318	-	11.456.454.837	-	70.191.785.853
Toplam Maliyet Bedeli	53.826.819.698	4.908.511.318	-	11.456.454.837	-	70.191.785.853

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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

30 Eylül 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	30.09.2025
Adana	Sarıçam	Suluca	330.586.545	436.018.333	436.139.043
Adana	Yüreğir	Dağcı	521.549.850	664.776.815	664.776.815
Adana	Sarıçam	Dağcı	1.288.300.567	1.630.584.642	1.630.584.642
Adana	Sarıçam	Suluca	896.413.804	1.128.866.290	1.128.866.290
Adana	Sarıçam	Suluca	440.419.873	564.433.145	564.433.145
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	465.410.804	598.299.134	598.299.134
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	300.543.101	410.531.041	410.094.682
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	534.253.573	1.013.471.070	1.056.779.456
Ankara	Çankaya	Lodumlu (Me)	15.918.136	19.002.582	19.002.582
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	82.379.523	96.580.782	96.580.782
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	445.671.590	541.228.672	541.228.672
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	493.299.233	620.500.171	620.500.171
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	181.093.698	210.721.707	210.721.707
Antalya	Kepez	Sütçüler	208.257.752	247.096.288	247.096.288
Antalya	Serik	Çandır	1.349.148.050	1.592.955.766	1.592.955.766
Bartın	Merkez	Balamba	21.160.798	25.085.917	25.085.917
Bolu	Merkez	Saraycık	405.468.789	480.395.322	480.395.322
Düzce	Merkez	Darıcı	51.731.226	67.627.871	67.627.871
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	91.651.520	109.123.741	109.123.741
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	200.651.817	245.214.844	245.214.844
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	633.737.396	791.686.472	791.686.472
Erzurum	Palandöken	Solakzade	90.546.849	114.140.925	116.376.750
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	5.450.920	6.396.908	6.396.908
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	198.116.506	238.316.217	238.316.217
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	830.586.246	1.109.224.017	1.109.224.017
Giresun	Tirebolu	İstiklal	76.059.353	102.852.262	102.852.262
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	191.959.320	225.773.258	225.773.258
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	558.623.351	1.197.852.564	1.312.368.587
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	39.424.098	48.917.539	48.917.539
İstanbul	Pendik	Kurna	510.481.403	627.147.939	627.147.939
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	222.745.248	263.402.134	263.402.134
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	251.720.240	298.522.419	298.522.419
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	841.843.030	987.557.317	968.909.341
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.195.218.407	1.442.440.260	1.442.440.260
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	2.145.960.320	2.590.120.989	2.590.120.989
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	2.077.144.715	2.489.777.319	2.489.777.319
İstanbul	Tuzla	Tepeören	5.677.287.430	6.723.025.907	6.723.025.907
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	360.376.459	439.003.558	439.003.558
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	2.961.823.062	3.135.739.695	3.135.739.695
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	77.544.321	94.072.191	94.072.191
İzmir	Bayındır	Canlı	46.812.721	57.697.610	58.389.095
İzmir	Bayındır	Canlı	72.256.386	92.817.895	93.657.929
İzmir	Torbalı	Subaşı	860.195.065	1.022.251.141	1.022.251.141
İzmir	Menderes	Görece	586.743.581	721.220.130	721.220.130
İzmir	Menderes	Görece	459.977.993	569.826.617	569.826.617
İzmir	Menderes	Görece	284.317.106	353.460.578	353.460.578

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 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	30.09.2025
İzmir	Menderes	Görece	266.207.735	331.761.260	331.761.260
İzmir	Menderes	Görece	747.971.300	872.864.502	872.864.502
İzmir	Torbalı	Torbalı	1.021.368.456	1.191.581.084	1.191.581.084
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	493.480.327	583.247.584	583.247.584
İzmir	Kemalpaşa		-	564.433.145	564.819.679
Karabük	Merkez	Çerçiler	21.091.983	27.845.369	27.845.369
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	41.108.269	58.324.759	58.324.759
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	54.554.477	74.128.887	74.128.887
Kastamonu	Tosya	Dilküshah	9.335.381	12.417.529	12.417.529
Kocaeli	Çayirova	Akse	163.889.797	200.687.341	200.687.341
Kocaeli	Gebze	Balçık	3.355.666.222	4.076.461.605	4.076.461.605
Kocaeli	Gebze	Balçık	222.292.514	263.402.134	300.301.058
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	34.444.021	41.391.764	41.391.764
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	39.116.239	47.036.096	47.036.096
Kocaeli	Çayirova	Akse	-	539.347.228	539.347.228
Kocaeli	Çayirova		1.254.979.326	1.473.797.657	1.473.797.657
Kocaeli	Çayirova	Akse	271.097.266	319.845.449	319.845.449
Kocaeli	Çayirova	Akse	3.132.920.973	3.700.172.840	3.700.172.840
Kocaeli	Çayirova	Akse	1.526.619.873	1.799.914.585	1.799.914.585
Kocaeli	Çayirova	Akse	1.704.091.697	2.006.873.405	2.006.873.405
Kocaeli	Çayirova	Akse	3.386.452.151	4.013.746.811	4.013.746.811
Kocaeli	Çayirova	Akse	2.506.336.779	2.953.866.793	2.953.866.793
Kocaeli	Çayirova	Akse	608.474.825	721.220.130	721.220.130
Kocaeli	Çayirova	Şekerpınarı (2)	1.378.123.041	1.649.399.079	1.649.399.079
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	240.854.618	288.488.052	288.488.052
Kocaeli	Çayirova	Şekerpınar2	-	1.693.299.436	1.693.299.436
Manisa	Turgutlu	6. Mıntıka	-	543.561.662	626.385.088
Manisa	Yunusemre	Kayapınar	-	1.166.495.167	1.166.495.167
Ordu	Ünye	Yüceler	226.367.122	263.402.134	263.402.134
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	202.897.379	248.977.732	248.977.732
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	298.804.601	357.474.326	357.474.326
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	78.413.571	92.190.747	92.190.747
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	204.380.537	249.604.880	249.604.880
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	-	401.374.681	461.202.741
Samsun	Terme	Söğütlü	87.830.444	105.988.001	105.988.001
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	342.629.277	407.646.160	407.646.160
Samsun	Çarşamba	Epçeli	128.576.525	150.515.506	150.515.506
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	195.581.197	253.242.339	253.319.181
İstanbul	Arnavutköy	Yeşilbayır	-	-	85.235.017
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	-	-	88.555.429
İstanbul	Tuzla	Tepeören	-	-	945.279.181
İzmir	Kemalpaşa		-	-	10.027.570
Kocaeli	Gebze	Balçık	-	-	59.844.460
Toplam			53.826.819.698	70.191.785.853	71.703.369.424

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu depoları kiraya vererek 2.488.380.938 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2024: 4.101.162.616 TL)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	30 Eylül 2025
Tesis, Makine Ve Cihazlar	2.037.992.655	25.872.504	(2.120.621)	-	1.294.128.368	3.355.872.906
Demirbaşlar	1.158.017.763	9.833.024	-	-	(1.015.453.745)	152.397.042
Özel Maliyetler	1.895.683.885	-	-	-	(278.674.623)	1.617.009.262
Toplam Maliyet Bedeli	5.091.694.303	35.705.528	(2.120.621)	-	-	5.125.279.210

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	30 Eylül 2025
Tesis, Makine Ve Cihazlar	(1.113.011.094)	(260.950.569)	594.355	-	(201.022.801)	(1.574.390.109)
Demirbaşlar	(286.945.031)	(8.259.017)	-	-	197.605.294	(97.598.754)
Özel Maliyetler	(314.927.349)	(70.485.420)	-	-	3.417.507	(381.995.262)
Toplam	(1.714.883.474)	(339.695.006)	594.355	-	-	(2.053.984.125)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	3.376.810.829					3.071.295.085

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	31 Aralık 2024
Arazi Ve Arsalar	1.730.794	-	(1.730.794)	-	-	-
Tesis, Makine Ve Cihazlar	605.356.286	-	-	1.432.636.369	-	2.037.992.655
Özel Maliyetler	896.279.502	275.360.751	-	724.043.632	-	1.895.683.885
Demirbaşlar	330.310.559	52.796.519	-	774.910.685	-	1.158.017.763
Toplam Maliyet Bedeli	1.833.677.141	328.157.270	(1.730.794)	2.931.590.686	-	5.091.694.303

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	31 Aralık 2024
Tesis, Makine Ve Cihazlar	(295.216.425)	(59.909.035)	-	(757.885.634)	-	(1.113.011.094)
Özel Maliyetler	(190.548.692)	(57.406.737)	-	(66.971.920)	-	(314.927.349)
Demirbaşlar	(102.479.430)	(33.082.318)	-	(151.383.283)	-	(286.945.031)
Toplam	(588.244.547)	(150.398.090)	-	(976.240.837)	-	(1.714.883.474)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.245.432.594					3.376.810.829

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transfer	30 Eylül 2025
Depo	-	39.890.891	-	-	39.890.891
Toplam	-	39.890.891	-	-	39.890.891

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	30 Eylül 2025
Depo	-	(7.479.542)	-	-	(7.479.542)
Toplam	-	(7.479.542)	-	-	(7.479.542)
Net Defter Değeri	-				32.411.349

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 13 – STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsa Stokları	-	43.873.407
	-	43.873.407

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Karşılıklar:

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

Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan İzin Karşılıkları	1.646.445	446.138
Dava Karşılıkları	4.789.154	9.080.890
	6.435.599	9.527.028

b) Uzun Vadeli Karşılıklar:

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

Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	5.357.091	1.202.389
	5.357.091	1.202.389

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER

a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.120.940.886	11.299.730.592
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketlerin Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	7.120.940.886	11.299.730.592

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER (Devamı)**a) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (Devamı)**

Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30 Eylül 2025
İpotek	TL	-	5.365.000.000
İpotek	EUR	28.600.000	1.394.284.320
Teminat Mektubu	TL	-	120.679.384
Teminat Mektubu	TL	4.943.000	240.977.182
Toplam		33.543.000	7.120.940.886

Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2024
İpotek	TL	-	10.963.608.290
Teminat Mektubu	TL	-	336.122.302
Toplam			11.299.730.592

b) Şirket tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:**30 Eylül 2025**

Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	30 Eylül 2025
Teminat Çeki	EUR	22.000	1.072.526
Teminat Çeki	USD	147.040	6.103.160
Teminat Senedi	TL	-	17.118.765
Teminat Mektubu	TL	-	28.145.000
Teminat Mektubu	USD	150.000	6.226.020
Toplam		319.040	58.665.471

31 Aralık 2024

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek SGK Primleri	1.589.277	315.176
Personele Borçlar	3.108.078	689.282
	4.697.355	1.004.458

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

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 Eylül 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, Şirketin çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ekli 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, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	5.357.091	1.202.389
	5.357.091	1.202.389

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	1.202.389	1.753.284
Hizmet Maliyeti	2.059.714	231.801
Faiz Maliyeti	1.660.405	54.941
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	(191.953)	(201.746)
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	1.675.456	(62.406)
Enflasyon Etkisi	(1.048.920)	(573.485)
Dönem Sonu Bakiyesi	5.357.091	1.202.389

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Şirket yukarıda açıklanan kıdem tazminatı haricinde yıllık izin ücretleri için de karşılık ayırmaktadır. Dönemler itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yıllık İzin Ücret Karşılığı	1.646.445	446.138
	1.646.445	446.138

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

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	8.401.353	284.195
Peşin Ödenmiş (Gelecek Aylara Ait) Giderler	563.224	5.516.720
Şüpheli Verilen Sipariş Avansları	1.828.667	-
Şüpheli Verilen Sipariş Avansları Karşılığı(-)	(1.828.667)	-
	8.964.577	5.800.915

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenmiş (Gelecek Yıllara Ait) Giderler	559.531	1.958.022
Verilen Sipariş Avansları	276.960.066	287.975.647
	277.519.597	289.933.669

b)Ertelenmiş Gelirler

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan Sipariş Avansları	15.299.226	2.537.315
Ertelenmiş (Gelecek Aylara Ait) Gelirler	14.830.230	-
	30.129.456	2.537.315

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş (Gelecek Yıllara Ait) Gelirler	-	534.048
	-	534.048

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 18 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

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

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	123.651.810	55.389.675
	123.651.810	55.389.675

DİPNOT 19 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelir Tahakkukları	-	337.758.560
Devreden KDV	-	25.688.875
Personel Avansları	2.723.800	175.603
İş Avansları	46.510	-
	2.770.310	363.623.038

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	100.659.346	16.428.864
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler	367.583	-
	101.026.929	16.428.864

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	30 Eylül 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

Şirket'in 30 Eylül 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Şirket, 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.

Şirket 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.

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde özkaynak detayları aşağıdaki gibidir.

Özkaynaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	5.943.269.421	5.943.269.421
Geri Alınmış Paylar (-)	(144.505.607)	(26.003.788)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.414.050	5.414.050
Yeniden Değerleme Kazancı	1.367.238.269	1.368.744.895
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.867.170)	(533.810)
Kardan Ayrılan Yasal Yedekler	293.151.785	174.649.966
Geçmiş Yıllar Karları	47.313.647.171	37.767.474.588
Dönem Net Karı	10.449.257.096	9.663.167.776
	67.225.605.015	56.896.183.098

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla, hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kar / Zarar	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	10.449.257.096	356.193.632	2.496.110.738	1.081.907.562
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Pay Başına Kazanç/Kayıp	5,22	0,18	1,25	0,54

Geri Alınmış Paylar

30 Eylül 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

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

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Yurtiçi Satış Gelirleri	2.520.951.519	861.737.020	3.371.539.472	1.314.726.222
Diğer Gelirler	50.747.074	16.059.654	134.603.279	27.113.148
Brüt Satışlar	2.571.698.593	877.796.674	3.506.142.751	1.341.839.370
Satışlardan İadeler (-)	(13.478.348)	(4.565.552)	(50.907.388)	(14.728.083)
Net Satışlar	2.558.220.245	873.231.122	3.455.235.363	1.327.111.287
Satışların Maliyeti	(485.615.338)	(162.722.086)	(192.966.672)	(65.135.028)
Satılan Hizmet Maliyeti	(485.615.338)	(162.722.086)	(192.966.672)	(65.135.028)
Brüt Kar/Zarar	2.072.604.907	710.509.036	3.262.268.691	1.261.976.259

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 22- FAALİYET GİDERLERİ

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Personel Giderleri	(64.581.903)	(17.349.113)	(10.899.091)	(5.313.422)
Enerji, Su, Elektrik Giderleri	(178.612)	(101.027)	(1.787.674)	(529.925)
Bakım ve Onarım Giderleri	(1.001.642)	(682.970)	(2.787.400)	(549.402)
Haberleşme Giderleri	(143.609)	(62.444)	-	-
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(18.622.889)	(399.660)	-	-
Vergi, Resim ve Harçlar	(22.092.355)	(20.012.704)	(2.204.776)	(573.869)
Dava ve Noter Giderleri	(2.709.060)	(1.495.952)	-	-
SPK Giderleri	(2.499.072)	(934.097)	(5.324.088)	(3.434.135)
Diğer	(808.716)	(744.106)	(7.139.891)	(4.051.038)
Danışmanlık Giderleri	(5.659.154)	(1.456.727)	(4.965.015)	(1.680.254)
Sigorta Giderleri	-	-	(1.588.005)	(419.828)
	(118.297.012)	(43.238.800)	(36.695.940)	(16.551.873)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Diğer Gelirler	8.811.296	3.926.293	602.297.750	170.150.003
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	7.056.853	5.020.401	-	-
Reeskont Faiz Gelirleri	1.629.987	910.874	-	-
SGK Teşvikleri	1.706.988	901.265	-	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar	73.319.028	51.920.532	3.859.676	691.643
Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelirler Ve Karlar	-	-	54.425.175	1.081.285
	92.524.152	62.679.365	660.582.601	171.922.931

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Karşılık Giderleri	(72.810.922)	(51.568.009)	(1.762.329)	(530.102)
Reeskont Faiz Giderleri	(21.091.802)	(8.054.278)	(65.467.372)	(39.145.435)
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderleri	(1.791.395)	414.842	-	-
Diğer Giderler	(1.748.386)	(179.306)	-	-
Önceki Dönem Gider Ve Zararları	-	-	(37.918.246)	(2.958.991)
	(97.442.505)	(59.386.751)	(105.147.947)	(42.634.528)

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

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

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Tahvil Faiz Gelirleri	377.817.717	164.485.449	-	-
	377.817.717	164.485.449	-	-

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

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Sabit Kıymet Satış Zararı	(13.198.738)	-	-	-
	(13.198.738)	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 25 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN/(ZARARINDAN) PAYLAR

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar ve zararlarından paylar aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar Paylar	11.918.701	4.598.281	65.548.221	(146.852.582)
	11.918.701	4.598.281	65.548.221	(146.852.582)

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

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

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Faiz Gelirleri	1.274.356.471	440.373.341	1.889.353.661	774.469.463
Kambiyo Karları	19.023.423	450.521	39.916.310	11.767.186
	1.293.379.894	440.823.862	1.929.269.971	786.236.649

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

Finansman Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kambiyo Zararları	(338.460.747)	(78.778.912)	(81.321.479)	(15.655.215)
Faiz Giderleri	(1.305.903.707)	(368.124.683)	(1.609.221.219)	(312.230.584)
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	(1.660.405)	(9.444)	-	-
Kiralama Yükümlülüğünden Kaynaklanan Finansman Gideri	(13.228.442)	(4.211.136)	-	-
	(1.659.253.301)	(451.124.175)	(1.690.542.698)	(327.885.799)

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla TFRS 9 uyarınca baklenen kredi zararı aşağıdaki gibidir:

TFRS 9 Uyarınca Beklenen Kredi Zararı	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	(4.431.115)	(1.479.251)	-	-
	(4.431.115)	(1.479.251)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla TMS 29 uyarınca net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	346.459.417
Peşin Ödenmiş Giderler	56.385.647
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	39.173.718
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.292.091.696
Kullanım Hakkı Varlıkları	5.270.663
Beklenen Kredi Zararı	453.403
Maddi Duran Varlıklar	338.066.613
Ertelenmiş Gelirler	(2.044.219)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	647.332
Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(2.955.757.971)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.610.418.011)
Geri Alınmış Paylar	12.122.368
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	(1.097.644)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(42.258.887)
Geçmiş Yıllar Karları	(9.787.500.878)
Finansal Yatırımlar	1.325.587
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	(116.233.839)
Hasılat	(244.706.231)
Satışların Maliyeti (-)	105.616.245
Genel Yönetim Giderleri (-)	10.131.862
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(153.368)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.295.379
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(28.328.501)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	3.214.645
Finansman Gelirleri	(113.925.998)
Finansman Giderleri (-)	149.622.128
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	230.225.578

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Şirket'in 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.

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 Eylül 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 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Şirket, 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla toplam vergi gideri aşağıdaki gibidir:

Vergi Geliri/Gideri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Cari Dönem Vergi Geliri/Gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	8.263.408.818	(437.651.913)	-	-
	8.263.408.818	(437.651.913)	-	-

30 Eylül 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	5.550.129.841	-	(555.012.984)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	58.615.637.809	-	(5.861.563.781)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı/İptali	13.576.319	-	(1.357.632)
Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları	(4.731.664)	473.166	-
Dava Karşılıkları	(6.630.213)	663.021	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(5.857.529)	585.753	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(1.686.354)	168.635	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(19.188.715)	1.918.872	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	1.511.044	-	(151.104)
Ticari Alacaklar Kur Farkı	47.429	-	(4.743)
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	194.204.560	-	(19.420.456)
Kiralama Yükümlülükleri	(173.072)	17.307	-
Finansal Borçlanmalar	(271.451.385)	27.145.139	-
Ertelenmiş Gelirler	(26.473)	2.647	-
Diğer	(2.337.436)	233.744	-
Verilen Avanslar Düzeltmesi	31.255.741	-	(3.125.574)
Sat ve Kirala Düzeltmesi	(5.516.721)	551.672	-
TOPLAM	64.088.763.181	31.759.956	(6.440.636.274)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(6.408.876.318)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	5.285.017.465	-	(1.585.505.240)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	43.712.538.427	-	(13.113.761.529)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı/İptali	(2.477.400)	743.221	-
Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları	(753.952)	226.186	-
Dava Karşılıkları	(9.080.890)	2.724.266	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(1.134.954)	340.486	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(196.849)	59.054	-
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	56.263.087	-	(16.878.927)
Finansal Borçlanmalar	(338.593.710)	101.578.114	-
Stoklar	(120.204.528)	36.061.358	-
Ertelenmiş Gelirler	46.811	-	(14.043)
Diğer	(1.853.186)	555.956	-
Verilen Avanslar Düzeltmesi	22.815.314	-	(6.844.594)
Sat ve Kirala Düzeltmesi	(5.516.721)	1.655.016	-
TOPLAM	48.596.868.914	143.943.657	(14.723.004.333)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(14.579.060.676)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

30 Eylül 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)	304.885.352	114.882.846	6.917.299	20.520.911	2.128.098.464	-	-
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	304.885.352	119.461.654	6.917.299	20.520.911	2.128.098.464	-	-
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)	-	15.956.034	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.956.034)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	(4.578.808)	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)	86.143.861	55.842.354	-	11.471.258	1.138.703.182	-	-
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	86.143.861	55.842.354	-	11.471.258	1.138.703.182	-	-
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)	-	13.703.103	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(13.703.103)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	-	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 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, aktifli özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 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	5.192.618.420	4.992.526.889	371.878.342	1.160.930.622	3.459.717.925
Kiralama Yükümlülükleri	132.101.464	96.558.229	17.684.138	59.385.427	19.488.664
Ticari Borçlar	44.556.554	42.537.456	42.537.456	-	-
Diğer Borçlar	55.323.990	46.879.560	26.012.845	16.984.934	3.881.781
Diğer Yükümlülükler	104.699.200	104.699.200	102.248.623	367.583	2.082.994
Toplam Yükümlülük	5.529.299.628	5.283.201.334	560.361.404	1.237.668.566	3.485.171.364

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	5.333.039.784	5.214.646.428	380.991.967	1.325.170.750	3.508.483.711
Kiralama Yükümlülükleri	283.320.460	283.320.460	182.689.168	-	100.631.292
Ticari Borçlar	810.283.016	89.818.195	89.818.195	-	-
Diğer Borçlar	24.210.714	41.435.510	689.282	31.608.092	9.138.136
Diğer Yükümlülükler	40.737.732	21.757.662	16.744.034	-	5.013.628
Toplam Yükümlülük	6.491.591.706	5.650.978.255	398.425.283	1.629.286.205	3.623.266.767

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
		TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1.	Ticari alacaklar	2.296.780	-	47.112	9.469.312	32	205.437
2a.	Parasal finansal varlıklar (Kasa. Banka hesapları dâhil)	12.312.271	24.729	231.498	43.488.210	631.411	338.325
2b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3.	Diğer	20.060.711	156.989	277.832	-	-	-
4.	Dönen varlıklar (1+2+3)	34.669.762	181.718	556.442	52.957.522	631.443	543.762
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a.	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-	-	-	-
8.	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9.	Toplam varlıklar (4+8)	34.669.762	181.718	556.442	52.957.522	631.443	543.762
10.	Ticari borçlar	747.168	12.550	4.613	465.093	6.498	3.863
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	220.902	5.000	-
13.	Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12)	747.168	12.550	4.613	685.995	11.498	3.863
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-	1.014.118.930	-	22.004.701
16a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	2.975.043	-	64.554
17.	Uzun vadeli yükümlükler (14+15+16)	-	-	-	1.017.093.973	-	22.069.255
18.	Toplam yükümlülükler (13+17)	747.168	12.550	4.613	1.017.779.968	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)	33.922.594	169.168	551.829	(964.822.446)	619.945	-21.529.356

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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	702.068	(702.068)	702.068	(702.068)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	702.068	(702.068)	702.068	(702.068)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	2.690.191	(2.690.191)	2.690.191	(2.690.191)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	2.690.191	(2.690.191)	2.690.191	(2.690.191)
Toplam (3+6)	3.392.259	(3.392.259)	3.392.259	(3.392.259)

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	2.738.947	(2.738.947)	2.738.947	(2.738.947)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.738.947	(2.738.947)	2.738.947	(2.738.947)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(99.221.192)	99.221.192	(99.221.192)	99.221.192
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	(99.221.192)	99.221.192	(99.221.192)	99.221.192
Toplam (3+6)	(96.482.245)	96.482.245	(96.482.245)	96.482.245

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	2.104.113.585	1.465.696.043
-Vadeli Mevduatlar	2.104.113.585	1.465.696.043
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.982.808.100	3.609.115.005
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	1.054.388.126	1.635.341.718
-Vadeli Mevduatlar	-	-
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	1.054.388.126	1.635.341.718
Finansal Yükümlülükler	3.209.810.320	2.007.245.240

29.4 Operasyon Riski

Sermaye riski yönetimi

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

Şirket sermayeyi net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	5.292.135.463	5.616.360.245
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(2.128.098.464)	(1.138.703.182)
Net Finansal Borç	3.164.036.999	4.477.657.063
Özkaynaklar	67.225.605.015	56.896.169.617
Net Finansal Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,05	0,08

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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) 30.09.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.182.486.590	3.147.874.993
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	71.703.369.424	70.235.659.260
C	İştirakler	Md.24/(b)	314.105.811	330.034.982
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	6.917.299	-
	Diğer Varlıklar		3.956.901.837	4.245.015.599
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	79.163.780.961	77.958.584.834
E	Finansal Borçlar	Md.31	5.192.618.420	5.333.039.784
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	132.101.464	283.320.461
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	6.531.915	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	67.225.605.015	56.896.183.098
	Diğer Kaynaklar		6.606.924.147	15.446.041.491
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	79.163.780.961	77.958.584.834

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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) 30.09.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.116.425.855	1.509.226.563
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	361.656.566	336.122.302
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)	1.054.388.126	1.254.295.879

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem 30.09.2025	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	90,58	90,09	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	4,42	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	8,47	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	2,67	1,94	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	1,33	1,61	≤%10