

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
--

1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ARA DÖNEM KONDOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-24
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	25-26
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	27
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	28-29
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	30-31
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	31-32
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	33
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34-36
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	37-38
NOT 12 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	39
NOT 13 STOKLAR	40
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40
NOT 15 TAAHHÜTLER	41
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	42-43
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	43-44
NOT 18 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	44
NOT 19 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	44
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	45-46
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	47
NOT 22 FAALİYET GİDERLERİ	47-48
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	49
NOT 24 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN/(ZARARINDAN) PAYLAR	50
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	50
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	51
NOT 27 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	52
NOT 28 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	53-55
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	56-61
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
NOT 31 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	62-63

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHLİ
ARA DÖNEM KONSOLİDE 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
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.782.856.192	3.797.654.445
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.132.080.102	1.142.132.588
Finansal Yatırımlar	5	1.054.388.126	2.009.171.811
Ticari Alacaklar		431.052.145	151.974.194
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	304.885.352	86.143.861
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	126.166.793	65.830.333
Diğer Alacaklar		21.031.210	12.117.176
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	21.031.210	12.117.176
Stoklar	13	1.506.581	46.304.282
Peşin Ödenmiş Giderler		9.010.196	6.476.064
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	9.010.196	6.476.064
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	123.651.810	55.389.675
Diğer Dönen Varlıklar	19	10.136.022	374.088.655
Duran Varlıklar		75.639.960.105	74.191.891.951
Diğer Alacaklar		3.424	335
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.424	335
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	3.079.013.185	3.381.955.234
Peşin Ödenmiş Giderler		517.595.271	289.935.747
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	517.595.271	289.935.747
TOPLAM VARLIKLAR		79.422.816.297	77.989.546.396

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHLİ
ARA DÖNEM KONSOLİDE 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.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot No	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş</i>
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.045.867.368	2.858.476.608
Kısa Vadeli Borçlanmalar		318.589.351	682.074.490
- Banka Kredileri	6	224.426.462	499.385.322
- Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	94.138.408	182.689.168
- Diğer Finansal Yükümlülükler	6	24.481	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.508.474.032	1.325.170.750
Ticari Borçlar		53.332.365	793.860.536
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	4.828.406	790.624.671
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	48.503.959	3.235.865
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	7.704.917	3.805.115
Diğer Borçlar		15.254.712	21.967.358
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	6.531.915	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	8.722.797	21.967.358
Ertelenmiş Gelirler		32.277.803	2.586.139
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	32.277.803	2.586.139
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.058.860	11.347.073
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14,16	3.002.292	2.266.183
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	5.056.568	9.080.890
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	102.175.328	17.665.147
Uzun Vadeli Yükümlülükler		10.115.722.309	18.199.425.326
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.731.686.742	3.609.115.004
- Banka kredileri	6	3.693.723.686	3.508.483.711
- Kiralama işlemlerinden 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		265.458	2.032.400
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	265.458	2.032.400
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.122.161	5.259.700
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	10.122.161	5.259.700
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	6.371.564.954	14.578.004.594
Toplam Özkaynaklar	20	67.261.226.620	56.931.644.462
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)		1.363.709.692	1.366.767.436
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)		(3.528.577)	(1.977.459)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.367.238.269	1.368.744.895
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.226.131	-
- Yabancı Para Çevrim Farkları		1.226.131	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		293.151.785	174.649.966
Geçmiş Yıllar Karları		47.350.552.184	37.786.161.881
Net Dönem Karı		10.448.408.964	9.681.385.496
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		67.261.226.620	56.931.644.462
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		79.422.816.297	77.989.546.396

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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.)

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
Dönem		Konsolide	Konsolide	Konsolide	Konsolide
		1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Temmuz-30 Eylül 2024
Hasılat	21	2.660.593.050	923.655.282	3.615.489.430	1.383.549.437
Satışların Maliyeti	21	(567.928.002)	(188.594.584)	(215.977.132)	(79.092.640)
BRÜT KAR/ZARAR		2.092.665.048	735.060.698	3.399.512.298	1.304.456.797
Genel Yönetim Giderleri	22	(122.379.910)	(44.185.336)	(147.772.951)	(51.858.602)
Pazarlama Giderleri	22	(4.009.399)	(1.384.577)	(4.639.223)	(1.845.648)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	96.442.438	63.706.307	662.168.173	(39.403.400)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(103.038.258)	(62.626.098)	(106.988.962)	(43.225.499)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.959.679.919	690.570.994	3.802.279.335	1.168.123.648
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	377.817.717	164.485.449	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	25	(13.198.738)	-	-	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	26	(4.475.357)	(1.428.939)	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	24	11.918.701	4.598.281	65.548.221	51.077.218
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		2.331.742.242	858.225.785	3.867.827.556	1.219.200.866
Finansman Gelirleri	26	1.292.525.976	441.113.724	1.930.182.554	787.097.183
Finansman Giderleri	26	(1.668.277.309)	(452.937.815)	(1.702.699.803)	(331.242.145)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	230.213.190	(36.015.342)	(1.589.979.780)	(602.359.673)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		2.186.204.099	810.386.352	2.505.330.527	1.072.696.231
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		8.262.204.865	(439.136.302)	(7.951.264)	(2.916.396)
Dönem Vergi Gideri / Geliri	28	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	28	8.262.204.865	(439.136.302)	(7.951.264)	(2.916.396)
DÖNEM KARI (ZARARI)		10.448.408.964	371.250.050	2.497.379.263	1.069.779.835
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	20	10.448.408.964	371.250.050	2.497.379.263	1.069.779.835
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		10.448.408.964	371.250.050	2.497.379.263	1.069.779.835
Pay başına kazanç / (kayıp)		5,22	0,19	1,25	0,53
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20	5,22	0,19	1,25	0,53
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(324.987)	(385.448)		-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.723.464)	(535.677)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.723.464)	(535.677)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		172.346	53.568	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		172.346	53.568	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		1.226.131	96.661	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		1.226.131	96.661	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		10.448.083.977	370.864.602	2.497.379.263	1.069.779.835

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler				
01.01.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		500.000.000	5.740.197.314	-	2.540.172	272.560.510	-	-	311.937.793	32.523.433.781	15.753.465.651	55.104.135.221	55.104.135.221
Hatalara İlişkin Düzeltmeler		-	(406.626.736)	(26.003.788)	2.873.878	(272.560.510)	(301.816)	-	(137.287.827)	(8.381.038.710)	-	(9.220.945.509)	(9.220.945.509)
Düzeltilmelerden Sonraki Tutarlar		500.000.000	5.333.570.578	(26.003.788)	5.414.050	-	(301.816)	-	174.649.966	24.142.395.071	15.753.465.651	45.883.189.712	45.883.189.712
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	15.753.465.651	(15.753.465.651)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.497.379.263	2.497.379.263	2.497.379.263
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.497.379.263	2.497.379.263	2.497.379.263
Sermaye Arttırımı		1.500.000.000	609.698.843	-	-	-	-	-	-	-	-	2.109.698.843	2.109.698.843
30.09.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		2.000.000.000	5.943.269.421	(26.003.788)	5.414.050	-	(301.816)	-	174.649.966	39.895.860.722	2.497.379.263	50.490.267.818	50.490.267.818
01.01.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	20	2.000.000.000	5.943.269.421	(26.003.788)	5.414.050	1.368.744.895	(1.977.459)	-	174.649.966	37.786.161.881	9.681.385.496	56.931.644.462	56.931.644.462
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	9.681.385.496	(9.681.385.496)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(1.551.118)	1.226.131	-	-	10.448.408.964	10.448.083.977	10.448.083.977
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.448.408.964	10.448.083.964	10.448.083.964
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(1.551.118)	1.226.131	-	-	-	(324.987)	(324.987)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle		-	-	(118.501.819)	-	-	-	-	118.501.819	(118.501.819)	-	(118.501.819)	(118.501.819)
Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Özkaynakta Geçmiş Kar/Zararına Sınıflandırılan Tutar		-	-	-	-	(1.506.626)	-	-	-	1.506.626	-	-	-
30.09.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	20	2.000.000.000	5.943.269.421	(144.505.607)	5.414.050	1.367.238.269	(3.528.577)	1.226.131	293.151.785	47.350.552.184	10.448.408.964	67.261.226.620	67.261.226.620

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

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

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

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
Dönem		Konsolide	Konsolide
		1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.208.954.338	1.893.149.988
Dönem Karı (Zararı)		10.448.408.964	2.497.379.263
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20	10.448.408.964	2.497.379.263
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(9.214.918.117)	(348.447.540)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	349.027.645	81.690.100
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	7,14,16	3.323.637	(8.867.070)
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	26	(12.256.544)	-
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		6.031.840	-
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	24	(11.918.701)	-
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	(8.262.204.865)	(421.270.570)
- Parasal Pozisyon Farkı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	27	(1.286.921.129)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(11.567.176)	(255.781.735)
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	954.783.685	-
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	3,7	(279.077.951)	(192.853.265)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	3,8	286.773.375	-
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	(43.757.728)	138.233.628
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	-230.193.656	294.786.176
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	3,7	(740.528.171)	(1.181.967.469)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14,16	3.899.802	-
- Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	3,8	71.578.688	(274.160.580)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	17	27.924.722	-
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(62.969.942)	960.179.775
Kira Ödemeleri		(12.896.000)	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(73.333)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.468.959.056)	(1.905.485.782)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.526.266	-
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	1.526.266	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(80.023.211)	(1.905.485.782)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(80.023.211)	(1.905.485.782)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	18.647.975	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(1.441.676.117)	-
Alınan Temettüleri	10	32.566.031	-
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		1.248.726.101	(554.641.747)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.030.128.451	-
- Kredilerden Nakit Girişleri	6	3.030.128.451	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.741.742.669)	(554.641.747)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(1.741.742.669)	(554.641.747)
Ödenen Faiz	26	(1.313.105.190)	-
Alınan Faiz	26	1.273.445.509	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		988.721.383	(566.977.541)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.226.131	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		989.947.514	(566.977.541)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.142.132.588	2.152.640.134
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.132.080.102	1.585.662.593

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihli itibarıyla çalışan ortalama personel sayısı 109'dur. (31 Aralık 2024: 14 kişi)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un 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
Diğer	29,15	582.999.998	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

Bağlı Ortaklıklar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bağlı Ortaklıkların Faaliyet Konusuna İlişkin Açıklamalar

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi

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

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

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

Reysas Investment Germany GMBH

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

Reysas Investment Germany GMBH'in ortaklarının detayı aşağıda gösterilmiştir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 5 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Konsolide Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) 30 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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 sözleşmeyle 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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 düzeltten 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

	<i>Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Sonrası</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Öncesi</i>				
	<i>Konsolide</i>	<i>Konsolide</i>				<i>Konsolide</i>
	<i>31 Aralık 2024</i>	<i>31 Aralık 2024</i>				<i>31 Aralık 2024</i>
Dönen Varlıklar	3.797.654.445	3.027.718.186	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.699.402.843
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.142.132.588	910.576.689		-	-	910.576.689
Finansal Yatırımlar	2.009.171.811	1.601.832.427		-	-	1.601.832.427
Ticari Alacaklar	151.974.194	121.162.955		-	-	121.162.955
Diğer Alacaklar	12.117.176	9.660.538	(a)	-	(140.000)	9.800.538
Stoklar	46.304.282	36.916.554	(b)	-	35.498.165	1.418.389
Peşin Ödenmiş Giderler	6.476.064	5.163.107	(a)	-	4.918.000	245.107
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	55.389.675	44.159.975		-	-	44.159.975
Diğer Dönen Varlıklar	374.088.655	298.245.941	(a)	-	288.039.178	10.206.763
Duran Varlıklar	74.191.891.951	59.150.231.804	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	61.364.572.220
Diğer Alacaklar	335	267		-	-	267
Stoklar	-	-	(b)	-	(35.498.165)	35.498.165
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	328.214.782	261.672.535	(d)	(124.117.929)	-	385.790.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	70.191.785.853	55.961.107.000	(d)	(1.057.500.000)	-	57.018.607.000
Maddi Duran Varlıklar	3.381.955.234	2.696.297.813	(d)	(722.978.498)	-	3.419.276.311
Peşin Ödenmiş Giderler	289.935.747	231.154.189	(a)	-	(274.245.824)	505.400.013
TOPLAM VARLIKLAR	77.989.546.396	62.177.949.990		(1.904.596.427)	18.571.354	64.063.975.063
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.858.476.608	2.278.949.216	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.260.377.861
Kısa Vadeli Borçlanmalar	682.074.490	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	793.860.536	632.913.294	(c)	-	2.344.817	630.568.477
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.805.115	3.033.666	(d)	-	-	3.033.666
Diğer Borçlar	21.967.358	17.513.697	(c,a)	-	80.997	17.432.700
Ertelenmiş Gelirler	2.586.139	2.061.825	(c)	-	2.061.825	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.347.073	9.046.568		-	-	9.046.568
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.665.147	14.083.716	(c)	-	14.083.716	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.199.425.326	14.509.847.702	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	15.916.818.077
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.609.115.004	2.877.403.224		-	-	2.877.403.224
Diğer Borçlar	5.013.628	3.997.164		-	-	3.997.164
Ertelenmiş Gelirler	2.032.400	1.620.351		-	-	1.620.351
Uzun Vadeli Karşılıklar	5.259.700	4.193.349		-	-	4.193.349
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14.578.004.594	11.622.633.614	(d)	(1.406.970.375)	-	13.029.603.989
Toplam Özkaynaklar	56.931.644.462	45.389.153.072	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	45.886.779.125
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000		-	-	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	5.943.269.421	4.332.851.410	(d)	(784.183.098)	-	5.117.034.508
Geri Alınmış Paylar (-)	(26.003.788)	(20.731.781)	(d)	(20.731.781)	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.414.050	4.316.406	(d)	3.362.668	-	953.738
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.366.767.436	1.089.669.080	(d)	934.285.115	(3.782.077)	159.166.042
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	174.649.966	139.241.442	(d)	31.453.466	(12.067.005)	119.854.981
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	37.786.161.881	30.125.224.590	(d)	848.351.432	15.849.082	29.261.024.076
Net Dönem Karı veya Zararı	9.681.385.496	7.718.581.925	(d)	(1.510.163.855)	-	9.228.745.780
TOPLAM KAYNAKLAR	77.989.546.396	62.177.949.990		(1.904.596.427)	18.571.355	64.063.975.063

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

Düzeltilmelere ve Sınıflamalara İlişkin Açıklamalar

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

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

Grup yalnızca aşağıdaki koşullar sağlandığında müşterilerinden elde ettiği hasılatı kaydeder:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne dair nesnel kanıtlar aşağıdakileri içerir:

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri

Bir sözleşmenin kira unsuru içerip içermediğinin belirlenmesi

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

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

Kiralanan varlıklar

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

Kiralama ödemeleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Ticari Alacaklar

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

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Yatırımlar

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

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

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

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

- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

Finansal Borçlar

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

Ticari ve Diğer Borçlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na 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, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

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

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

İlişkili taraflar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

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

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

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Şirket'e ait 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. 30 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 Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

(ii) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 53.919,68 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL). Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

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

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

Nakit akış tablosu

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

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

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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.	4.828.406	724.823.452
Egemence İnşaat A.Ş.	-	57.180.511
Arı Lojistik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	-	8.620.708
	4.828.406	790.624.671

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	-

İlişkili taraflarla işlemler

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

	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.	127.664	14.985.544	17.074.501	10.097.102	-	42.284.810
Genel Toplam	127.664	57.203.200	17.074.501	10.097.102	329.712.918	414.215.384

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	174.459	537.752.360	2.041.653	544.075.565
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	177.581	25.530.121	-	25.707.702
Egemence İnşaat A.Ş.	-	5.356.619	-	6.623.382	11.980.001
Diğer	509.626	-	5.002.852	-	5.512.478
Genel Toplam	4.616.719	5.708.659	568.285.333	8.665.035	587.275.746

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

	Sabit kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	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
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	10.992.229	52.670.681	832.305.769	8.121.919	904.090.598

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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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
Kasa	97.306	17.000
Bankalar	2.130.671.127	1.140.573.866
Vadeli Mevduatlar(*)	2.104.113.585	1.091.865.950
-TL	2.104.113.585	1.091.865.950
Vadesiz Mevduatlar	26.557.542	48.707.916
-TL	11.888.315	5.219.706
-USD	1.478.834	27.898.849
-EUR	13.190.393	15.589.361
Hazır Değerler	1.311.669	1.541.722
	2.132.080.102	1.142.132.588

(*) 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

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

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

(*) 3 aydan uzun vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

3 aydan uzun olan vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Grup'un 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	499.385.322
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	80.028.379	182.689.168
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	14.110.029	-
Kredi Kartı Borçları	24.481	-
	318.589.351	682.074.490

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçları 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 uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı Aralığı	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

Grup'un 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	3.693.723.686	3.508.483.711
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	19.488.664	100.631.293
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	18.474.392	-
	3.731.686.742	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%	27.931.398	1.363.720.103
USD	7,30%	34.110.997	1.418.389.845
TL	41,47%	911.613.738	911.613.738
			3.693.723.686

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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	1.507.859.916
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	1.732.900.494	2.007.245.240
2. Yıl ödenecekler	3.433.660.080	3.508.483.711
3. Yıl ödenecekler	216.578.316	-
4. Yıl ödenecekler	43.485.290	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	3.693.723.686	3.508.483.711

Finansal kiralama 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 kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet 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	-

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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	304.885.352	86.143.861
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	126.166.793	65.830.333
	431.052.145	151.974.194

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	115.662.707	60.374.390
Alacak Senetleri	15.219.087	12.911.410
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	(4.715.001)	(7.455.467)
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.750.033	13.899.402
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.750.033)	(13.899.402)
	126.166.793	65.830.333

Grup şüpheli hale gelen ticari alacakları için cari hesap bazında karşılık ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerden tahsilât yapılamayacağı düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılığının 30 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	(13.899.402)	(31.143.836)
Dönem İçi Ayrılan Karşılık	(6.254.749)	-
-TFRS 9	(4.475.357)	-
-Şüpheli Ticari Alacak	(1.779.392)	-
İptal Edilen Karşılık (-)	21.393	17.244.434
-Şüpheli Ticari Alacak	21.393	17.244.434
Enflasyon Etkisi	2.382.725	-
	(17.750.033)	(13.899.402)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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	4.828.406	790.624.671
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	48.503.959	3.235.865
	53.332.365	793.860.536

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	41.823.120	44.850.860
Borç Senetleri	1.834.000	2.170.182
Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri (-)	(1.631.359)	(46.726.273)
Alınan Depozito ve Teminatlar	6.478.198	2.941.096
	48.503.959	3.235.865

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	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	21.031.210	12.117.176
	21.031.210	12.117.176

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
Diğer Alacaklar (*)	19.628.353	11.076.930
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.402.857	1.040.246
	21.031.210	12.117.176

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

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.424	335
	3.424	335

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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, 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	8.722.797	21.967.358
	15.254.712	21.967.358

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	8.722.797	21.967.358
	8.722.797	21.967.358

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 9 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler**

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynaktan pay verme metodu ile muhasebeleştirilen 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

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

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

30 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	28.790.957
Tahakkuk Eden Temettü Geliri	(32.566.031)	-
	307.567.452	328.214.781

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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	1 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	1 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2024	31.12.2024	30.09.2025
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	Dilkuşah	9.335.381	12.417.529	12.417.529
Kocaeli	Çayırova	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	Çayırova	Akse	-	539.347.228	539.347.228
Kocaeli	Çayırova		1.254.979.326	1.473.797.657	1.473.797.657
Kocaeli	Çayırova	Akse	271.097.266	319.845.449	319.845.449
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.132.920.973	3.700.172.840	3.700.172.840
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.526.619.873	1.799.914.585	1.799.914.585
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.704.091.697	2.006.873.405	2.006.873.405
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.386.452.151	4.013.746.811	4.013.746.811
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.506.336.779	2.953.866.793	2.953.866.793
Kocaeli	Çayırova	Akse	608.474.825	721.220.130	721.220.130
Kocaeli	Çayırova	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	Çayırova	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	Dikbiyık	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 Grup, 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	30 Eylül 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	136.425	-	-	-	-	-	136.425
Tesis Makine ve Cihazlar	2.037.992.655	25.872.504	(2.120.621)	1.294.128.368	-	-	3.355.872.906
Taşıtlar	853.557	-	-	-	-	-	853.557
Demirbaşlar	1.177.255.775	13.000.925	-	(1.015.453.745)	-	-	174.802.955
Özel Maliyetler	1.899.852.267	-	-	(278.674.623)	-	-	1.621.177.644
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	942.022	-	-	-	316.869	1.258.891
Toplam Maliyet Bedeli	5.116.090.679	39.815.451	(2.120.621)	-	-	316.869	5.154.102.378

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	30 Eylül 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(95.030)	(5.419)	-	-	-	-	(100.449)
Tesis Makine ve Cihazlar	(1.113.011.094)	(260.950.559)	594.355	(201.022.801)	-	-	(1.574.390.099)
Taşıtlar	(750.194)	(103.362)	-	-	-	-	(853.556)
Demirbaşlar	(301.521.235)	(9.910.010)	-	197.605.294	-	-	(113.825.951)
Özel Maliyetler	(318.757.892)	(70.578.753)	-	3.417.507	-	-	(385.919.138)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(1.734.135.445)	(341.548.103)	594.355	-	-	-	(2.075.089.193)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	3.381.955.234						3.079.013.185

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	31 Aralık 2024
Arazi ve Arsalar	1.730.794	-	(1.730.794)	-	-	-
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	136.425	-	-	-	-	136.425
Tesis Makine ve Cihazlar	605.356.286	-	-	-	1.432.636.369	2.037.992.655
Taşıtlar	853.556	-	-	-	-	853.556
Demirbaşlar	348.554.358	53.790.732	-	-	774.910.685	1.177.255.775
Özel Maliyetler	900.447.885	275.360.751	-	-	724.043.632	1.899.852.268
Toplam Maliyet Bedeli	1.857.079.304	329.151.483	(1.730.794)	-	2.931.590.686	5.116.090.679

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	31 Aralık 2024
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(87.766)	(7.264)	-	-	-	(95.030)
Tesis Makine ve Cihazlar	(295.216.425)	(59.909.035)	-	-	(757.885.634)	(1.113.011.094)
Taşıtlar	(579.015)	(171.179)	-	-	-	(750.194)
Demirbaşlar	(115.307.194)	(34.830.759)	-	-	(151.383.283)	(301.521.236)
Özel Maliyetler	(194.254.097)	(57.531.874)	-	-	(66.971.920)	(318.757.891)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(605.444.497)	(152.450.111)	-	-	(976.240.837)	(1.734.135.445)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.251.634.807					3.381.955.234

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 13 – STOKLAR

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

Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Otel İşletme Malzemeleri	1.506.581	2.430.875
Arsa Stokları	-	43.873.407
	1.506.581	46.304.282

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	3.002.292	2.266.183
Dava Karşılıkları	5.056.568	9.080.890
	8.058.860	11.347.073

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	10.122.161	5.259.700
	10.122.161	5.259.700

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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) Grup 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		-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek SGK Primleri	2.498.322	1.088.230
Personele Borçlar	5.206.595	2.716.885
	7.704.917	3.805.115

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	10.122.161	5.259.700
	10.122.161	5.259.700

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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)**

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	5.259.700	7.261.907
Cari Hizmet Maliyeti	3.323.637	606.374
Faiz Maliyeti	2.904.170	240.330
Dönem İçi Ödemeler	(73.333)	(882.512)
Aktüeryal Fark	1.317.770	(272.989)
Enflasyon Etkisi	(2.609.783)	(1.693.410)
Dönem Sonu Bakiyesi	10.122.161	5.259.700

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yıllık İzin Ücret Karşılığı	3.002.292	2.266.183
	3.002.292	2.266.183

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	8.446.972	307.437
Peşin Ödenmiş (Gelecek Aylara Ait) Giderler	563.224	6.168.627
Şüpheli Verilen Sipariş Avansları	1.828.667	-
Şüpheli Verilen Sipariş Avansları Karşılığı(-)	(1.828.667)	-
	9.010.196	6.476.064

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	1.960.097
Verilen Sipariş Avansları	517.035.740	287.975.650
	517.595.271	289.935.747

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 17 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)**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	16.916.646	2.586.139
Ertelenmiş (Gelecek Aylara Ait) Gelirler	15.361.157	-
	32.277.803	2.586.139

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	265.458	2.032.400
	265.458	2.032.400

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	7.365.712	33.701.371
İndirilecek KDV	-	2.394.903
Personel Avansları	2.723.800	175.602
İş Avansları	46.510	58.219
	10.136.022	374.088.655

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	101.796.003	17.665.147
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler	367.583	-
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	11.742	-
	102.175.328	17.665.147

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 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

Grup'un 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.

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

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

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

Grup esas sözleşmesine göre "Şirket sermaye payları 4.705.883 adet nama yazılı A grubu, 1.995.294.117 adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup; A grubu hissedarların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Toplam Özkaynaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(3.528.577)	(1.977.459)
Yeniden Değerleme Kazancı	1.367.238.269	1.368.744.895
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.226.131	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	293.151.785	174.649.966
Geçmiş Yıllar Karları	47.350.552.184	37.786.161.881
Net Dönem Karı	10.448.408.964	9.681.385.496
	67.261.226.620	56.931.644.462

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	10.448.408.964	371.250.050	2.497.379.263	1.069.779.835
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
	5,22	0,19	1,25	0,53

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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	2.623.211.309	912.409.857	3.526.807.923	1.368.515.459
Diğer Gelirler	51.325.525	16.200.322	139.861.274	29.857.568
Brüt Satışlar	2.674.536.834	928.610.179	3.666.669.197	1.398.373.027
Satışlardan İadeler (-)	(13.943.784)	(4.954.897)	(51.179.767)	(14.823.590)
Net Satışlar	2.660.593.050	923.655.282	3.615.489.430	1.383.549.437
Satışların Maliyeti	(567.928.002)	(188.594.584)	(215.977.132)	(79.092.640)
Satılan Hizmet Maliyeti	(567.928.002)	(188.594.584)	(215.977.132)	(79.092.640)
Brüt Kar/Zarar	2.092.665.048	735.060.698	3.399.512.298	1.304.456.797

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ

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

Faaliyet Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Genel Yönetim Giderleri	(122.379.910)	(44.185.336)	(147.772.951)	(51.858.602)
Pazarlama Giderleri	(4.009.399)	(1.384.577)	(4.639.223)	(1.845.648)
	(126.389.309)	(45.569.913)	(152.412.174)	(53.704.250)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

DİPNOT 22- FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

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)	(17.349.112)	(10.899.091)	(5.313.422)
Danışmanlık Ve Denetim Giderleri	(6.642.553)	(1.736.735)	(4.965.015)	(1.680.254)
Elektrik Ve Su Giderleri	(207.568)	(110.678)	(57.326.182)	(18.183.292)
Vergi Ve Harç Giderleri	(24.528.628)	(20.402.812)	(29.974.030)	(9.400.552)
SPK Kayıt Giderleri	(2.499.072)	(934.097)	(5.324.088)	(3.434.135)
Diğer Giderler	(1.186.476)	(886.590)	(34.909.140)	(12.877.717)
Bakım Onarım Giderleri	(1.010.340)	(682.824)	(2.787.400)	(549.402)
Temsil Ve Ağırlama Giderleri	(18.622.889)	(399.660)	-	-
Noter Ve Dava Giderleri	(3.100.481)	(1.682.828)	-	-
Sigorta Giderleri	-	-	(1.588.005)	(419.828)
	(122.379.910)	(44.185.336)	(147.772.951)	(51.858.602)

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

Pazarlama Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Komisyon Giderleri	(3.992.508)	(1.382.218)	(4.639.223)	(1.845.648)
Diğer Giderler	(16.891)	(2.359)	-	-
	(4.009.399)	(1.384.577)	(4.639.223)	(1.845.648)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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
Konusu Kalmayan Karşılıklar	73.704.718	51.869.584	3.859.676	691.643
Reeskont Faiz Gelirleri	1.869.063	(23.379)	-	-
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	7.554.587	5.484.125	-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Gelirler Ve Karlar	-	-	56.010.747	(317.529.559)
Sgk Teşvikleri	3.142.117	1.823.982	-	-
Fiyat Farkı Gelirleri	3.317.153	1.979.676	-	-
Diğer Gelirleri	6.854.800	2.572.319	602.297.750	277.434.516
	96.442.438	63.706.307	662.168.173	(39.403.400)

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	(74.880.225)	(52.181.366)	(1.762.329)	(530.102)
Reeskont Faiz Giderleri	(21.327.445)	(7.919.923)	(67.290.600)	(39.718.619)
Önceki Dönem Gider Ve Zararları	-	-	(37.936.033)	(2.976.778)
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderleri	(2.196.895)	319.393	-	-
Diğer Giderler	(4.633.693)	(2.844.202)	-	-
	(103.038.258)	(62.626.098)	(106.988.962)	(43.225.499)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Gelen Kar/Zarar Payları	11.918.701	4.598.281	65.548.221	51.077.218
	11.918.701	4.598.281	65.548.221	51.077.218

DİPNOT 25 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri	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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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	1.273.445.509	440.647.076	1.890.266.244	775.329.998
Kambiyo Karları	19.080.467	466.648	39.916.310	11.767.185
	1.292.525.976	441.113.724	1.930.182.554	787.097.183

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	(339.039.507)	(79.237.337)	(81.321.479)	(15.655.215)
Faiz Giderleri	(1.313.105.190)	(374.667.301)	(1.621.378.324)	(315.586.930)
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	(2.904.170)	217.940	-	-
Kiralama Yükümlülüğünden Kaynaklanan Finansman Gideri	(13.228.442)	748.883	-	-
	(1.668.277.309)	(452.937.815)	(1.702.699.803)	(331.242.145)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
TFRS 9 Uyarınca Beklenen Kredi Zararı	(4.475.357)	(1.428.939)	-	-
	(4.475.357)	(1.428.939)	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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	351.799.774
Stoklar	131.469
Peşin Ödenmiş Giderler	56.385.647
Kullanım Hakkı Varlıkları	5.270.663
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.292.091.696
Maddi Duran Varlıklar	338.335.071
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	39.173.718
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	950.389
Ertelenmiş Gelirler	(2.044.219)
Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(2.955.585.091)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.610.418.011)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	(1.097.644)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(42.258.887)
Geçmiş Yıllar Karları	(9.781.257.395)
Geri Alınmış Paylar	12.122.368
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	(121.586.584)
Hasılat	(257.458.690)
Satışların Maliyeti (-)	111.508.514
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	307.200
Genel Yönetim Giderleri (-)	10.436.960
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(497.150)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.638.938
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(28.328.501)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	3.214.645
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları)	460.186
Finansman Gelirleri	(113.930.763)
Finansman Giderleri (-)	150.062.077
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	230.213.190

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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 Grup'un bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

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

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

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

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

Detayları Dipnot 2.6'da açıklandığı üzere, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmıştır. 30 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 İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

Vergi Geliri/Gideri	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Nisan- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Nisan- 30 Eylül 2024
Cari Dönem Vergi Geliri/Gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	8.262.204.865	(439.136.302)	(7.951.264)	(2.916.396)
	8.262.204.865	(439.136.302)	(7.951.264)	(2.916.396)

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	5.553.144.661	-	(555.766.690)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	58.239.636.899	-	(5.823.963.688)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	13.576.319	-	(1.357.632)
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(4.928.789)	522.447	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(11.187.728)	1.918.303	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(3.411.197)	599.846	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(19.386.372)	1.968.286	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	1.631.359	-	(181.183)
Ticari Borçlar Kur Farkı	44.682	-	(4.056)
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	194.204.560	-	(19.420.456)
Kiralama Yükümlülükleri	(173.072)	17.307	-
Finansal Borçlanmalar	(271.451.385)	27.145.139	-
Stoklar	16.212	-	(4.053)
Ertelenmiş Gelirler	(26.473)	2.647	-
Verilen Avanslar Düzeltmesi	31.255.741	-	(3.125.574)
Diğer	(2.130.607)	-	(645.472)
Dava Karşılıkları	(6.897.627)	729.875	-
TOPLAM	63.713.917.183	32.903.850	(6.404.468.804)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(6.371.564.954)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	5.286.317.225	-	(1.585.830.180)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	43.712.538.427	-	(13.113.544.684)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(2.477.400)	743.220	-
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(913.620)	266.102	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(3.901.501)	1.018.641	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(2.016.895)	514.067	-
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	56.263.087	-	(16.878.927)
Finansal Borçlanmalar	(338.593.710)	101.578.114	-
Stoklar	(120.225.270)	36.061.358	-
Ertelenmiş Gelirler	46.811	-	(8.858)
Verilen Avanslar Düzeltmesi	22.815.314	-	(6.844.594)
Diğer	(7.313.550)	2.196.880	-
Dava Karşılıkları	(9.080.890)	2.724.267	-
TOPLAM	48.593.458.028	145.102.649	(14.723.107.243)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(14.578.004.594)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	126.166.793	-	21.034.634	2.130.671.127	-	1.408.975
- 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	130.920.296	-	21.034.634	2.130.671.127	-	1.408.975
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	17.750.033	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(17.750.033)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	(4.753.503)	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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+F)	86.143.861	65.830.333	-	12.117.511	1.140.573.866	-	1.558.722
- 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	65.830.333	-	12.117.511	1.140.573.866	-	1.558.722
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	13.899.402	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(13.899.402)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	-	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 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	5.426.624.180	4.992.526.889	1.221.259.209	1.317.454.615	2.453.813.065
Diğer Finansal Yükümlülükler	24.481	24.481	24.481	-	-
Kiralama Yükümlülükleri	132.101.464	96.533.748	5.645.599	58.391.207	32.496.942
Ticari Borçlar	53.332.365	51.046.548	44.568.529	6.478.019	-
Diğer Borçlar	53.004.568	61.455.578	20.257.683	34.162.792	7.035.103
Diğer Yükümlülükler	124.937.665	106.756.644	104.306.067	367.583	2.082.994
Toplam Yükümlülük	5.790.024.723	5.308.343.888	1.396.061.568	1.416.854.216	2.495.428.104

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	793.860.536	237.188.046	44.850.860	192.337.186	-
Diğer Borçlar	27.270.383	35.891.089	2.716.885	24.036.068	9.138.136
Diğer Yükümlülükler	42.406.177	37.707.264	18.753.375	-	18.953.889
Toplam Yükümlülük	6.479.897.340	5.808.753.287	630.002.255	1.541.544.004	3.637.207.028

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	2.195.768	-	47.112	9.469.312	32	205.437
2a.	Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	14.050.154	36.228	270.567	43.488.210	631.411	338.325
2b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3.	Diğer	19.187.849	156.989	277.831	-	-	-
4.	Dönen varlıklar (1+2+3)	35.433.771	193.217	595.510	52.957.522	631.443	543.762
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a.	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7.	Diğer	229.518.514	-	4.924.508	-	-	-
8.	Duran varlıklar (5+6+7)	229.518.514	-	4.924.508	-	-	-
9.	Toplam varlıklar (4+8)	264.952.285	193.217	5.520.018	52.957.522	631.443	543.762
10.	Ticari borçlar	1.426.047	25.718	8.613	465.093	6.498	3.863
11.	Finansal yükümlülükler	224.118.240	-	4.800.000	-	-	-
12a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	496.314	11.989	407	220.902	5.000	-
13.	Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12)	226.040.601	37.707	4.809.020	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)	226.040.601	37.707	4.809.020	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)	38.911.684	155.510	710.998	(964.822.446)	619.945	-21.529.356

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	617.739	(617.739)	617.739	617.739
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	617.739	(617.739)	617.739	617.739
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	3.273.429	(3.273.429)	3.273.429	3.273.429
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	3.273.429	(3.273.429)	3.273.429	3.273.429
Toplam (3+6)	3.891.168	(3.891.168)	3.891.168	3.891.168

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	2.738.948	(2.738.948)	2.738.948	(2.738.948)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.738.948	(2.738.948)	2.738.948	(2.738.948)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(99.221.193)	99.221.193	(99.221.193)	99.221.193
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	(99.221.193)	99.221.193	(99.221.193)	99.221.193
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 Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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	1.465.696.044
-Vadeli Mevduatlar	2.104.113.585	1.465.696.044
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	2.216.813.860	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 Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

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

30 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	5.526.165.704	5.616.360.244
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(2.132.080.102)	(1.142.132.588)
Net Borç	3.394.085.602	4.474.227.656
Toplam Öz Sermaye	67.261.226.620	56.931.644.462
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,05	0,07

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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 Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 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