

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-68

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

		<i>Cari dönem</i>	<i>Geçmiş dönem</i>
	Dipnot Referans	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
Varlıklar		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		6.310.279.658	5.094.632.483
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.669.376.585	2.022.416.764
Finansal Yatırımlar	4	2.939.361.500	2.461.783.691
Ticari Alacaklar		213.578.307	137.759.574
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	<i>174.051.499</i>	<i>137.759.574</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	26	<i>39.526.808</i>	-
Diğer Alacaklar		233.457.477	45.648.756
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>233.457.477</i>	<i>45.648.756</i>
Stoklar	9	2.291.769	2.057.153
Peşin Ödenmiş Giderler	8	175.099.922	192.091.809
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>1.026.297</i>	<i>537.355</i>
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>174.073.625</i>	<i>191.554.454</i>
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	23	68.776.769	220.580.449
Diğer Dönen Varlıklar	13	8.337.329	12.294.287
Duran Varlıklar		107.658.588.122	107.650.549.062
Diğer Alacaklar		3.424	3.768
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>3.424</i>	<i>3.768</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	27	1.386.123.162	1.462.032.278
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	102.622.475.733	102.476.853.832
Maddi Duran Varlıklar	10	3.357.974.986	3.398.722.021
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	35.775.449	34.356.466
Peşin Ödenmiş Giderler		255.567.290	278.580.697
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	<i>255.567.290</i>	<i>278.580.697</i>
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	668.078	-
TOPLAM VARLIKLAR		113.968.867.780	112.745.181.545

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMR KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

		<i>Cari dönem</i>	<i>Geçmiş dönem</i>
		<i>Bağımsız</i>	<i>Bağımsız</i>
	Dipnot	<i>denetimden</i>	<i>denetimden</i>
	Referans	<i>geçmemiş</i>	<i>geçmiş</i>
Kaynaklar		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.152.897.961	4.052.809.013
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.023.192.752	2.074.614.314
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	12.582.219	15.658.452
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.763.654.569	1.661.251.886
Ticari Borçlar		43.060.844	130.291.034
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	38.603.318	41.079.377
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	26	4.457.526	89.211.657
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	9.723.755	4.809.146
Diğer Borçlar		227.694.692	128.052.314
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	201.136.549	121.302.801
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	26.558.143	6.749.513
Ertelenmiş Gelirler	8	66.129.146	33.993.542
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		66.129.146	33.993.542
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.859.984	4.123.850
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	5.562.617	2.530.030
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	15	1.297.367	1.593.820
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	14.475
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.374.022.121	13.862.340.351
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.796.340.925	4.636.541.460
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	18.110.844	19.413.065
Diğer Borçlar		612.645	2.292.173
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	612.645	2.292.173
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.420.610	8.017.541
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	15	8.420.610	8.017.541
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	9.550.537.097	9.196.076.112
Toplam Yükümlülükler		18.526.920.082	17.915.149.364
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		95.441.947.698	94.830.032.181
Ödenmiş Sermaye	17	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	7.121.636.721	7.121.636.721
Geri Alınmış Paylar (-)		(184.682.784)	(184.682.784)
Paylara İlişkin Primler		6.217.213	6.217.213
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	1.299.453.934	1.298.590.629
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	(2.657.138)	2.078.853
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	355.380.309	355.380.309
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	84.230.811.240	55.297.163.729
Net Dönem Karı veya Zararı		615.788.203	28.933.647.511
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam Özkaynaklar		95.441.947.698	94.830.032.181
Toplam Kaynaklar		113.968.867.780	112.745.181.545

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız Denetimden geçmemiş
	Dipnot Referans	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Kar veya Zarar Kısımı			
Hasılat	18	1.024.646.785	800.882.063
Satışların Maliyeti (-)	18	(166.373.927)	(236.368.537)
Brüt kar / (zarar)		858.272.858	564.513.526
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(17.206.889)	(57.805.615)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	15.432.983	8.583.825
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(21.663.218)	(40.821.972)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		834.835.734	474.469.764
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	27	(75.909.116)	(3.448.557)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		758.926.618	471.021.207
Finansman Gelirleri	22	730.764.519	599.459.688
Finansman Giderleri (-)	22	(821.818.404)	(717.364.088)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	301.768.094	10.333.982
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		969.640.826	363.450.789
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir (Gideri)		(353.852.623)	10.567.536.527
- Dönem Vergi Gelir (Gideri)	23	-	(2.189)
- Ertelenmiş Vergi Gelir (Gideri)	23	(353.852.623)	10.567.538.716
Dönem Karı (Zararı)		615.788.203	10.930.987.316
Pay Başına Kazanç (Kayıp)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,31	5,47
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacaklar		863.306	(433.360)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.151.075	(481.511)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), vergi etkisi		(287.769)	48.151
Kar veya Zararda Sınıflandırılacaklar		(4.735.991)	347.076
Yabancı Para Çevrim Farkları		(4.735.991)	347.076
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		(3.872.685)	(86.284)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		611.915.518	10.930.901.032

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar			
Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanımları (Kayıpları)	Yabancı Para Çevrim Farkı	Geri Alınmış Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
01 Ocak 2025 bakiyesi	2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.571.795.318	(2.305.545)	--	--	170.697.526	43.383.576.544	11.120.426.675	65.372.044.452
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	11.120.426.675	(11.120.426.675)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	(433.360)	347.076	--	--	--	10.930.987.316	10.930.901.032
- Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10.930.987.316	10.930.987.316
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	(433.360)	347.076	--	--	--	--	(86.284)
31 Mart 2025 bakiyesi	2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.571.975.318	(2.738.905)	347.076	--	170.697.526	54.504.003.219	10.930.987.316	76.302.945.484
01 Ocak 2026 bakiyesi	2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.301.538.297	(2.947.669)	2.078.853	(184.682.784)	355.380.309	55.297.163.729	28.933.647.511	94.830.032.180
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	28.933.647.511	(28.933.647.511)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	863.306	(4.735.991)	--	--	--	615.788.203	611.915.518
- Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	615.788.203	615.788.203
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	863.306	(4.735.991)	--	--	--	--	(3.872.685)
31 Mart 2026 bakiyesi	2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.301.538.297	(2.084.363)	(2.657.138)	(184.682.784)	355.380.309	84.230.811.240	615.788.203	95.441.947.698

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Not	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		349.215.765	887.873.991
Net Dönem Karı		615.788.203	10.930.987.315
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		231.261.379	(9.169.163.013)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	52.464.139	132.914.856
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(1.908.967)	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	21	3.139.203	9.226.573
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	(18.911.836)	292.883.028
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	27	75.909.116	3.448.557
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		353.852.623	(9.605.795.865)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	21-22	118.903.501	347.076
Parasal Kazanç / Kayıp		(352.186.400)	(2.187.238)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(497.833.817)	(873.950.311)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(477.577.809)	(235.539.323)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(75.818.733)	(1.119.822.633)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(187.808.377)	390.634.335
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(234.616)	(50.724.304)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(87.230.190)	(10.156.327)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		97.962.850	88.119.646
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	40.005.294	6.282.010
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	32.135.604	47.559.506
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		4.914.609	9.696.779
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		155.817.551	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		349.215.765	887.873.991
B. Yatırım Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		(152.641.911)	(281.503.149)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(7.020.010)	(29.279.792)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(145.621.901)	(252.223.357)
C. Finansman Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		655.143.257	(796.345.509)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri veya Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (Net)		2.560.335.171	192.899.514
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	5	2.560.335.171	192.899.514
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.933.001.283)	(731.546.123)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	5	(1.933.001.283)	(731.546.123)
Ödenen Faiz		(686.209.522)	(542.618.003)
Alınan Faiz		714.018.891	284.919.103
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		851.717.111	(189.974.667)
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(204.757.290)	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C+D+E)		646.959.821	(189.974.667)
F. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	2.022.416.764	1.311.565.554
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E)	3	2.669.376.585	1.121.590.887

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Grup”)’un faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konular çerçevesinde; başta gayrimenkuller, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklar olmak üzere çeşitli varlıklara yatırım yapmaktır.

Grup, 3 Eylül 2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nde 676891 sicil numarası ile tescil edilmiştir. Grup’un kayıtlı adresi Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak No:11, 34696 Üsküdar/İstanbul/Türkiye’dir.

Şirket’in ana ortağı %61,94 oran ile Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. olup, Şirket Türkiye’de kurulmuş ve aynı adreste faaliyet göstermektedir.

2010 yılında, Grup sermayesinin artırılması suretiyle ihraç edilen 65.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar, SPK tarafından 6 Temmuz 2010 tarihinde kayda alınmış; söz konusu paylar 12 Temmuz 2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul (“BİST”)’de işlem görmeye başlamıştır.

Grup’un 31 Mart 2026 itibarı ile halka açıklık oranı %29,03’tür. (31 Aralık 2025: %29,03)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup’un bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 84 kişidir (31 Aralık: 58 kişi)

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolar, 8 Mayıs 2026 tarihinde Yönetim tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un yayımladıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup’un konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkları ve pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu	Ortaklık Oranları (%)	
		<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi	Otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi	100	100
Reysas Investment Germany GMBH	Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi	100	100

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup'un 31 Mart 2026 tarihinde sona eren 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 yayımlanan ("TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru") ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İşletmenin sürekliliği

Grup finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	3.866,40	1,00000	205%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,10042	211%
31 Mart 2025	2.954,69	1,30868	250%

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, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve sunum 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.

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

Ağustos 2025'te KGGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde 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. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Füili vekilin" belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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. "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.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK 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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.

Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler

Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 konsolide 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.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.5 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 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 birikmiş etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Grup, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Grup'un kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Grup finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kar veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Grup, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Değer düşüklüğü

Grup itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın bilançoadaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Değer düşüklüğü (Devamı)

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda Grup söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde Grup, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Grup önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal Yükümlülükler

Grup, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- (a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- (b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- (c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinilen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Grup, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıkların ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Bilanço Dışı Bırakılması

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder.

Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Grup, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Türev Finansal Araçlar ve Korunma Muhasebesi

Gelecekteki nakit akımlarının finansal riskten korunması olarak belirlenen ve bu konuda etkin olan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler doğrudan özkaynak içerisinde etkin olmayan kısmı ise doğrudan kar veya zarar tablosunda kayıtlara alınır.

Bağlayıcı taahhüdün veya gelecekteki tahmini bir işlemin nakit akım riskinden korunması işleminin, bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alımı ile sonuçlanması durumunda, ilgili varlık ve yükümlülükler ilk kayda alındıklarında, önceden özkaynak içerisinde kayda alınmış olan türev finansal araçlara ilişkin kazanç veya kayıplar, varlığın ya da yükümlülüğün başlangıç tutarının ölçümüne dahil edilir. Bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alınması ile sonuçlanmayan finansal riskten korunma işleminde, özkaynak içerisinde yer alan tutarlar finansal riskten korunma kalemin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınırlar. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Finansal riskten korunma muhasebesine, finansal riskten korunma aracının kullanım süresinin dolması, satılması ya da kullanılması veya korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılayamaz hale geldiği durumda son verilir.

İlgili tarihte, özkaynak içerisinde kayda alınmış olan finansal riskten korunma aracından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer verilmeye devam edilir.

Finansal riskten korunma işlem gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kar zararına kaydedilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler bu kalemde gösterilir. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in %50 pay oranıyla iştirak ettiği Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Tic.A.Ş. adında iştiraki bulunmaktadır.

Ünvanı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ve Tic.A.Ş.	%50	%50

Kâr payı ve faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen kâr payı geliri, hissedarların kar payı alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Maddi duran varlıklar

Grup'un demirbaşları ve özel maliyetleri gibi maddi duran varlıkları, kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer kaybı düşülerek gösterilmektedir. Makine tesis ve cihazlar yeniden değerlendirme modeline göre finansal tablolara alınmış olup, oluşan değer farkı maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu altında özkaynaklar arasında ve ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar kar veya zarar tablosuna intikal 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

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

Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanla tabi tutulur. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Yıllar</u>
Makine ve cihazlar	2-16
Döşeme ve demirbaşlar	3-25
Özel maliyetler	3-50
Motorlu taşıtlar	5
Yer altı ve yer üstü düzenler	5

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar endekslenmiş elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınır. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilir. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, endekslenmiş maliyetten endekslenmiş birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar edinildikleri tarihten itibaren 4-15 yıl aralığında çeşitli faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanla tabi tutulmaktadır. İlgili varlıkların kalıntı değeri önemsiz kabul edilmiştir.

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 gerçekleştirilecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler. Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Grup, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenemediğinden Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiştir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar
- b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı, ve
- e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır, ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Borçlanma maliyetleri

Özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Dövizli işlemler

Grup'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk lirasına çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Hasılat

Grup, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Pay başına kazanç (zarar)

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Devlet teşvik ve yardımları

Devlet bağışları, bağışların alınacağına ve Grup'un uymakla yükümlü olduğu şartları karşıladığına dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır.

Maliyetlere ilişkin devlet bağışları, karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde gelir olarak muhasebeleştirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

i) Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Grup'un geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır.

ii) Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise mali tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise mali tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Sermaye ve kar payları

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan kar payları, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

İlişkili taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Cari ve ertelenmiş vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Grup, geçmiş dönemlerde kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olarak düzenlenmişti. 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. Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Grup, 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 kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Cari ve ertelenmiş vergi (Devamı)

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır. Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki kurumlar vergisi ile döneme ait ertelenen vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının makul değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları gerçeğe uygun değerin belirlenmesini gerektirebilmektedir. 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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	99.152	170.756
<i>TL</i>	99.152	170.756
Banka	2.659.797.397	2.017.200.537
- Vadesiz mevduat	12.812.810	14.819.830
<i>TL</i>	5.633.955	5.310.878
<i>USD</i>	220.355	76.354
<i>EURO</i>	6.958.500	9.432.598
- Vadeli mevduat (*)	2.646.984.587	2.002.380.707
<i>TL</i>	2.646.984.587	2.002.380.707
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	9.480.036	5.045.471
	2.669.376.585	2.022.416.764

Vadeli mevduat detay: (*)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
	Faiz Oranı	Faiz Oranı
Ortalama Vade 1 ile 35 gün arası (2025: 1 ile 35 gün arası)	%38,35-%42,50	%35,00-%40,00

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Özel Kesim Tahvil senet ve Bonoları	2.014.361.500	1.270.213.955
Vadesi 3 Aydan Uzun Bir Yıldan Kısa Vadeli Mevduat	925.000.000	1.191.569.736
	2.939.361.500	2.461.783.691

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Vadeli mevduat detay:

	31 Mart 2026
Bakiye	Vade Tarihi
	Faiz Oranı
500.000.000	31.12.2026
155.000.000	19.11.2026
270.000.000	31.12.2026
925.000.000	

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer
satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Vadeli mevduat detay:	31 Aralık 2025	
Bakiye (TL)	Vade Tarihi	Faiz Oranı
300.996.783	31.12.2026	39,75%
171.832.975	19.11.2026	38,50%
558.000.652	31.12.2026	39,75%
160.739.326	20.05.2026	38,50%
1.191.569.736		

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026
	Toplam
Kısa vadeli krediler	1.000.413.667
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	2.763.654.569
Diğer kısa vadeli finansal borçlar	664.281.844
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	371.079.460
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	4.799.429.540
Uzun vadeli krediler	2.964.001.382
Uzun vadeli finansal kiralama yükümlülükleri	2.161.679
Diğer uzun vadeli finansal borçlar	830.177.864
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	18.110.844
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	3.814.451.769
Toplam borçlanmalar	8.613.881.309

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

	31 Aralık 2025
	Toplam
Kısa vadeli krediler	1.706.297.987
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.661.251.886
Diğer kısa vadeli finansal borçlar	330.165.720
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	53.809.059
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	3.751.524.652
Uzun vadeli krediler	3.640.431.515
Uzun vadeli finansal kiralama yükümlülükleri	5.730.107
Diğer uzun vadeli finansal borçlar	990.379.838
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	19.413.065
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	4.655.954.525
Toplam borçlanmalar	8.407.479.177

(*) Grup, 04.07.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 9304 Ada 10, 9305 Ada 1, 9306 Ada 1 ve 2 Parseller üzerinde bulunan, toplam 80.908,88 m² alana sahip taşınmazlara ilişkin olarak T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 07.07.2025 tarihinde gerçekleştirilen ihaleye katılmış ve en yüksek teklif olan nominal bedeli 2.000.000.000 TL bedel ile ihaleyi almaya hak kazanmıştır. Bu kapsamda, borcun nominal bedeli olan 1.200.000.000 TL, ödenecek faizlerin bugünkü değeri olan 294.459.708 TL (toplamda 1.494.459.708 TL) vade yapılarına göre kısa ve uzun vadeli diğer finansal borçlarda muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kredilerin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	1.477.318.350	498.150.653
3-12 ay arası	2.951.031.730	3.199.564.940
1-yıl üzeri	3.794.179.246	3.640.431.515
Dönem sonu	8.222.529.326	7.338.147.108

Finansal borçların maruz kaldığı risklerin detayı Not 29’da açıklanmıştır.

31 Mart 2026 kısa vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	43,80%	1.000.413.667	1.000.413.667
Dönem sonu		1.000.413.667	1.000.413.667

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2026 uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	39,42%	1.078.410.673	1.078.410.673
EUR	5,96%	23.307.973	1.189.200.752
USD	7,06%	11.153.027	496.043.144
Dönem sonu		1.112.871.673	2.763.654.569

31 Mart 2026 uzun vadeli krediler döviz cinsi:

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	39,42%	610.893.877	610.893.877
EUR	5,80%	4.800.000	244.901.760
USD	7,06%	47.400.868	2.108.205.745
Dönem sonu		663.094.745	2.964.001.382

31 Mart 2026 diğer kısa vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	664.281.844	664.281.844
Dönem sonu		664.281.844	664.281.844

31 Mart 2026 diğer uzun vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	830.177.864	830.177.864
Dönem sonu		830.177.864	830.177.864

31 Aralık 2025 kısa vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
EUR	5,64%	22.140.066	1.227.343.634
USD	8,89%	10.140.183	478.954.353
Dönem sonu		32.280.249	1.706.297.987

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 diğer kısa vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35%	330.204.827	330.165.720
Dönem sonu		330.204.827	330.165.720

31 Aralık 2025 uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	30,43%	1.580.710.115	1.580.710.115
USD	8,89%	1.705.190	80.541.771
Dönem sonu		1.582.415.305	1.661.251.886

31 Aralık 2025 uzun vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	30,43%	843.802.981	843.802.981
EUR	5,80%	4.800.000	265.611.421
USD	8,89%	53.585.433	2.531.017.113
Dönem sonu		902.188.414	3.640.431.515

31 Aralık 2025 diğer uzun vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35%	990.379.838	990.379.838
Dönem sonu		990.379.838	990.379.838

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alıcılar	161.733.684	108.618.968
İlişkili taraflardan alacaklar	39.526.808	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	122.206.876	108.618.968
Alacak senetleri	51.844.623	29.140.606
Şüpheli ticari alacaklar	23.005.484	24.730.812
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(23.005.484)	(24.730.812)
	213.578.307	137.759.574

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı – 1 Ocak,	24.730.812	15.914.433
Yıl içinde oluşan karşılıklar	641.183	4.988.230
Yıl içinde konusu kalmayan karşılıklar	(97.609)	(23.541)
Parasal kazanç (kayıp)	(2.268.902)	3.851.690
Dönem sonu	23.005.484	24.730.812

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	40.366.729	130.015.928
İlişkili taraflara ticari borçlar	4.457.526	89.211.657
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	35.909.203	40.804.271
Senetli ticari borçlar	2.694.115	275.106
Toplam	43.060.844	130.291.034

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.578.576	1.613.651
Vergi dairesinden alacaklar	210.978.664	8.237.983
Diğer	20.900.237	35.797.122
Şüpheli diğer alacaklar	1.828.667	2.012.305
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.828.667)	(2.012.305)
	233.457.477	45.648.756

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatları	3.424	3.768
	3.424	3.768

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı karşılık tutarı	2.012.305	2.633.953
Dönem içinde karşılık ve tahsilatlar, net etki	--	(381.279)
Parasal kazanç (kayıp)	(183.638)	(240.369)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	1.828.667	2.012.305

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	160.998.826	106.350.303
Alınan Depozito ve Teminatlar	6.881.096	6.195.656
Diğer	33.256.627	8.756.842
	201.136.549	121.302.801

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vadesi geçmiş ve taksitlendirilmiş borç	612.645	2.292.173
	612.645	2.292.173

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer 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.

Kısa vadeli ilişkili taraflardan diğer borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ilişkili taraflardan diğer borçlar	26.558.143	6.749.513
	26.558.143	6.749.513

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Grup’un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	174.511.494	191.823.230
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	174.073.625	191.554.454
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	437.869	268.776
Gelecek aylara ait giderler	588.428	268.579
	175.099.922	192.091.809

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen duran varlık avansları	255.417.053	277.515.240
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	255.417.053	277.515.240
Gelecek yıllara ait giderler	150.237	1.065.457
	255.567.290	278.580.697

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer
satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	28.287.373	29.449.876
<i>İlişkili olmayan taraflardan alınan sipariş avansları</i>	28.287.373	29.449.876
Gelecek aylara ait gelirler	37.841.773	4.543.666
	66.129.146	33.993.542

NOT 9 – STOKLAR

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Otel İşletme Malzemeleri	2.292.769	2.057.153
	2.291.769	2.057.153

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem	1.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	31 Mart 2026
Maliyet						
Yeraltı ve yerüstü düzen	156.663	--	--	--	--	156.663
Makine ve teçhizatlar	3.348.310.630	3.996.613	--	--	--	3.352.307.243
Mobilya ve demirbaşlar	211.247.939	3.023.397	--	--	--	214.271.336
Yapılmakta olan yatırımlar	1.315.150	--	--	--	--	1.315.150
Motorlu taşıtlar	980.181	--	--	--	--	980.181
Özel maliyetler	74.942.383	--	--	--	--	74.942.383
	3.636.952.946	7.020.010	--	--	--	3.643.972.956
Birikmiş amortisman						
Yeraltı ve yerüstü düzen	107.923	2.611	--	--	--	110.534
Makine ve teçhizatlar	--	43.743.152	--	--	--	43.743.152
Mobilya ve demirbaşlar	162.562.556	3.873.134	--	--	--	166.435.690
Motorlu taşıtlar	980.181	--	--	--	--	980.181
Özel maliyetler	74.692.584	35.829	--	--	--	74.728.413
	238.343.244	47.654.726	--	--	--	285.997.970
Net kayıtlı değer	3.398.609.702		--	--		3.357.974.986

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	31 Mart 2025
Maliyet						
Yer altı ve yer üstü düzen	131.732	--	--	--	--	131.732
Makine ve teçhizatlar	1.967.896.825	14.362.563	--	983.727.570	--	2.965.986.958
Mobilya ve demirbaşlar	1.136.764.600	9.101.207	--	(980.527.678)	--	165.338.129
Yapılmakta olan yatırımlar	--	1.156.580	--	--	--	1.156.580
Motorlu taşıtlar	824.200	--	--	--	--	824.200
Özel maliyetler	1.834.507.715	--	--	(3.199.892)	--	1.831.307.823
	4.940.125.072	24.620.350	--	--	--	4.964.745.422
Birikmiş amortisman						
Yer altı ve yer üstü düzen	91.761	1.725	--	--	--	93.486
Makine ve teçhizatlar	1.074.729.585	77.267.196	--	192.433.243	--	1.344.430.024
Mobilya ve demirbaşlar	291.150.551	3.020.121	--	(190.808.750)	--	103.361.923
Motorlu taşıtlar	724.392	40.646	--	--	--	765.039
Özel maliyetler	307.794.358	29.026.323	--	(1.624.494)	--	335.196.188
	1.674.490.647	109.356.012	--	--	--	1.783.846.660
Net kayıtlı değer	3.265.634.425	(84.735.662)	--	--	--	3.180.898.762

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 11 -- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Mart 2026 itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2026	İlaveler	Çıkış	31.12.2026
Maliyet				
Depo	45.808.621	6.228.396	--	52.037.017
	45.808.621	6.228.396	--	52.037.017
Birikmiş Amortisman				
Depo	11.452.155	4.809.413	--	16.261.568
	11.452.155	4.809.413	--	16.261.568
Net kayıtlı değeri	34.356.466			35.775.449

	01.01.2025	İlaveler	Çıkış	31 Mart 2025
Maliyet				
Depo	--	45.808.621	--	45.808.621
	--	45.808.621	--	45.808.621
Birikmiş Amortisman				
Depo	--	11.452.155	--	11.452.155
	--	11.452.155	--	11.452.155
Net kayıtlı değeri		34.356.466		34.456.466

Kullanım hakkı varlıkları

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	34.356.466	-
Dönem içi giriş / (çıkış)	6.228.396	45.808.621
Dönem amortismanı	(4.809.413)	(11.452.155)
Dönem sonu toplam	35.775.449	34.356.466

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Arsa, arazi ve binalar	102.476.853.832	145.621.901	-	102.622.475.733
	102.476.853.832	145.621.901	-	102.622.475.733

	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Arsa, arazi ve binalar	80.604.589.551	252.223.357	-	80.856.812.908
	80.604.589.551	252.223.357	-	80.856.812.908

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	31 Mart 2025	31 Aralık 2025	31 Mart 2026
Adana	Sarıçam	Suluca	500.839.352	559.839.714	559.839.714
Adana	Yüreğir	Dağcı	763.395.057	855.853.243	855.853.243
Adana	Sarıçam	Dağcı	1.872.478.441	2.079.797.659	2.079.797.659
Adana	Sarıçam	Suluca	1.296.331.229	1.454.757.939	1.454.757.939
Adana	Sarıçam	Suluca	648.165.615	715.274.327	715.274.327
Adana	Seyhan	Sarihamzalı	687.055.552	803.308.091	803.308.091
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	470.931.365	522.700.470	522.700.470
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	1.165.339.537	1.386.531.773	1.532.153.676
Ankara	Çankaya	Lodumlu (Me)	21.821.576	25.036.823	25.036.823
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	110.908.338	125.723.218	125.723.218
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	621.518.806	693.265.886	693.265.886
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	712.550.065	794.504.714	794.504.714
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	241.981.830	283.908.887	283.908.887
Antalya	Kepez	Sütçüler	283.752.502	326.275.135	326.275.135
Antalya	Serik	Çandır	1.829.267.400	2.068.793.439	2.068.793.439
Bartın	Merkez	Balamba	28.807.360	32.462.450	32.462.450
Bolu	Merkez	Saraycık	551.660.956	665.755.335	665.755.335
Düzce	Merkez	Darıcı	77.660.323	90.784.818	90.784.818
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	125.312.019	142.119.507	142.119.507
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	281.591.951	319.397.498	319.397.498
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	909.131.494	1.056.944.367	1.056.944.367

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	31 Mart 2025	31 Aralık 2025	31 Mart 2026
Erzurum	Palandöken	Solakzade	131.685.554	165.063.306	165.063.306
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	7.345.877	8.088.102	8.088.102
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	273.669.925	319.122.392	319.122.392
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	1.273.775.065	1.489.156.032	1.489.156.032
Giresun	Tirebolu	İstiklal	118.110.179	139.753.599	139.753.599
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	259.266.246	300.415.217	300.415.217
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	1.405.384.528	1.661.637.283	1.661.637.283
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	56.174.353	67.675.956	67.675.956
İstanbul	Pendik	Kurna	720.184.016	810.163.720	810.163.720
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	302.477.287	313.895.387	313.895.387
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	342.807.591	342.807.591	342.807.591
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	1.134.059.366	1.395.137.073	1.395.137.073
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.656.423.237	2.015.422.970	2.015.422.970
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	2.974.359.986	3.598.380.077	3.598.380.077
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	2.859.130.543	3.458.626.477	3.458.626.477
İstanbul	Tuzla	Tepeören	7.720.372.651	8.968.439.641	8.968.439.641
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	504.128.811	575.520.728	575.520.728
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	3.600.920.079	4.286.143.853	4.286.143.853
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	108.027.602	109.106.845	109.106.845
İzmir	Bayındır	Canlı	66.719.429	75.929.121	75.929.121
İzmir	Bayındır	Canlı	107.149.089	121.871.741	121.871.741
İzmir	Torbalı	Subaşı	1.173.899.947	1.392.033.883	1.392.033.883
İzmir	Menderes	Görece	828.211.619	964.519.920	964.519.920
İzmir	Menderes	Görece	654.359.197	792.303.870	792.303.870
İzmir	Menderes	Görece	405.895.711	471.688.883	471.688.883
İzmir	Menderes	Görece	380.977.345	442.731.404	442.731.404
İzmir	Menderes	Görece	1.002.352.114	1.164.827.160	1.164.827.160
İzmir	Torbalı	Torbalı	1.368.349.630	1.716.658.385	1.716.658.385
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	669.771.135	773.046.484	773.046.484
İzmir	Kemalpaşa		648.419.390	726.278.548	726.278.548
Karabük	Merkez	Çerçiler	31.976.170	38.514.771	38.514.771
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	66.977.113	77.029.543	77.029.543
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	85.125.751	95.736.718	95.736.718
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	14.259.644	15.956.120	15.956.120
Kocaeli	Çayirova	Akse	230.458.886	272.904.666	272.904.666
Kocaeli	Gebze	Balçık	4.681.196.104	5.612.152.413	5.612.152.413
Kocaeli	Gebze	Balçık	305.270.117	456.675.147	456.675.147
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	47.532.145	56.121.524	56.121.524
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	54.013.801	63.824.478	63.824.478
Kocaeli	Çayirova	Akse	619.358.253	748.286.988	748.286.988
Kocaeli	Çayirova		1.692.432.437	2.010.471.070	2.010.471.070

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	31 Mart 2025	31 Aralık 2025	31 Mart 2026
Kocaeli	Çayirova	Akse	367.293.848	442.369.661	442.369.661
Kocaeli	Çayirova	Akse	4.249.085.694	5.061.941.392	5.061.941.392
Kocaeli	Çayirova	Akse	2.066.928.125	2.461.644.107	2.461.644.107
Kocaeli	Çayirova	Akse	2.304.588.851	2.745.552.994	2.745.552.994
Kocaeli	Çayirova	Akse	4.609.177.702	5.388.766.739	5.388.766.739
Kocaeli	Çayirova	Akse	3.392.066.715	4.044.051.004	4.044.051.004
Kocaeli	Çayirova	Akse	828.211.619	989.829.627	989.829.627
Kocaeli	Çayirova	Şekerpınarı (2)	1.894.083.961	2.250.363.075	2.250.363.075
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	331.284.647	396.151.935	396.151.935
Kocaeli	Çayirova	Şekerpınar2	1.944.496.843	2.806.076.207	2.806.076.207
Manisa	Turgutlu	6. Mıntıka	719.307.997	1.857.853.537	1.857.853.537
Manisa	Yunusemre	Kayapınar	1.339.542.270	1.542.791.703	1.542.791.703
Ordu	Ünye	Yüceler	302.477.287	347.733.365	347.733.365
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	285.913.055	321.323.236	321.323.236
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	410.504.889	464.378.102	464.378.102
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	105.867.050	120.782.323	120.782.323
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	286.633.238	327.375.557	327.375.557
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	484.554.668	935.958.466	935.958.466
Samsun	Terme	Söğütlü	121.711.099	145.255.710	145.255.710
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	468.119.610	536.290.682	536.290.682
Samsun	Çarşamba	Epçeli	172.844.164	203.578.078	203.578.078
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	290.810.302	334.253.195	334.253.195
Kocaeli	Çayirova		-	349.070.113	349.070.113
İstanbul	Arnavutköy	Yeşilbayır	-	143.612.779	143.612.779
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	-	2.226.577.453	2.226.577.453
İstanbul	Tuzla	Tepeören	-	2.916.118.411	2.916.118.411
Toplam			80.856.812.908	102.476.853.830	102.622.475.733

NOT 13 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, diğer varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	8.096.697	11.873.376
Verilen iş avansları	25.632	22.008
Personele verilen avanslar	215.000	398.903
	8.337.329	12.294.287

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 13 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer	--	14.475
	--	14.475

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personel ücret borçları	4.455.436	3.315.079
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	414.778	-
Kamuya ödenecek ertelenmiş vergi borçları	1.102.762	-
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.750.779	1.494.067
	9.723.755	4.809.146

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31 Mart 2026 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 64.948,77 TL (31 Aralık 2025: 46.655,43 TL) tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca Grup'un yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23,87 enflasyon oranı ve %28,05 faiz oranı varsayımına göre, %3,37 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2025: %3,54 reel iskonto oranı)

Çalışanlara sağlanan faydalar için kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılığı	1.297.367	1.593.820
	1.297.367	1.593.820

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer
satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar için uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	8.420.610	8.017.541
	8.420.610	8.017.541

İzin karşılığı hareket tablosu

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.593.820	2.602.368
Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri)	(151.005)	(212.918)
Parasal kazanç (kayıp)	(145.448)	(795.630)
	1.297.367	1.593.820

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	8.017.541	6.039.966
Faiz maliyeti	60.624	2.513.870
Cari dönem hizmet maliyeti	1.949.086	2.628.783
Dönem içinde ödenen (-)	(71.388)	(848.253)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(803.590)	1.065.039
Parasal kazanç (kayıp)	(731.663)	(3.381.864)
	8.420.610	8.017.541

NOT 16 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları, Grup'a karşı açılmış işçi davaları karşılıklarından oluşmaktadır:

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dava Karşılıkları	5.562.617	2.530.030
	5.562.617	2.530.030

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 16 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Dava Karşılıkları

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı dava karşılık tutarı	2.530.030	10.428.021
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	3.263.472	2.299.145
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(9.245.499)
Parasal kazanç (kayıp)	(230.885)	(951.638)
	5.562.617	2.530.030

Grup tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler

	31.03.2026	31.12.2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	14.224.266.348	15.251.237.471
-Teminat mektupları	2.554.523.408	2.533.919.149
-İpotek ve Kefaletler	11.669.742.940	12.717.318.322
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.100.000	248.563.204
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	14.225.366.348	15.499.800.675

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Aralık 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 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
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
		Toplam TL		Toplam TL
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	100 %	1.240.000.000	100 %	1.240.000.000
Egemen Döven	0 %	177.500.001	0 %	177.500.001
Diğer (*)	0 %	582.499.999	0 %	582.499.999
Toplam	100%	2.000.000.000	100%	2.000.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		7.121.636.721		7.121.636.721
Toplam Sermaye		9.121.636.721		9.121.636.721

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	355.380.309	355.380.309
	355.380.309	355.380.309

Paylara ilişkin primler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	6.217.213	6.217.213
	6.217.213	6.217.213

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.301.538.297	1.290.239.199
Dönem içi net artış / (azalış)	-	11.299.098
Toplam	1.301.538.297	1.301.538.297

Yabancı Para Çevrim Farkları

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	2.078.853	-
Dönem içi artış / (azalış)	(4.735.991)	2.078.853
Toplam	(2.657.138)	2.078.853

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı uyarınca aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	(2.947.669)	(2.305.545)
Dönem içi net artış / (azalış)	863.306	(642.124)
Toplam	(2.084.363)	(2.947.669)

Kar dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 “Kar Payı Tebliği”ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	54.504.003.219	43.383.576.544
Net dönem karından/(zararından) transfer	28.933.647.511	11.120.426.675
	83.437.650.730	54.504.003.219

NOT 18 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Satış gelirleri		
Yurtiçi satışlar	1.017.177.170	787.822.900
Diğer gelirler	12.779.303	21.152.833
Brüt satışlar	1.029.956.473	808.975.733
Satıştan iadeler (-)	(5.309.688)	(8.093.670)
Net satışlar	1.024.646.785	800.882.063
Satılan mamul maliyeti (-)	-	(1.681.454)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(166.373.927)	(234.687.083)
Satışların maliyeti (-)	(166.373.927)	(236.368.537)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr (zarar)	858.272.858	564.513.526

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 19 – FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet giderleri

	01 Ocak - 31 Mart 2026	01 Ocak - 31 Mart 2025
Genel yönetim giderleri	(17.206.889)	(57.805.615)
	(17.206.889)	(57.805.615)

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Personel giderleri	(8.544.619)	(29.179.979)
Müşavirlik ve Danışmanlık Gideri	(4.681.062)	(3.726.406)
Bakım onarım gideri	(34.932)	(211.376)
Araç giderleri	(6.383)	-
Vergi resim harç	(2.523.676)	(4.145.424)
Temsil ve Ağırlama Gideri	-	(19.864.432)
Aidat giderleri	(374.802)	-
Noter tescil ilan giderleri	(745.146)	(484.108)
Elektrik, Su ve Isıtma Giderleri	(38.330)	(34.289)
Diğer giderler	(257.939)	(159.601)
	(17.206.889)	(57.805.615)

NOT 20 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa payı giderleri;

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Satışların maliyeti	52.464.139	120.808.167
	52.464.139	120.808.167

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı	97.609	391.359
Vade farkı geliri	-	773.392
Cari dönem reeskont geliri	2.982.135	2.113.494
Önceki dönem reeskont iptali	5.094.216	-
Kur farkı gelirleri	31.906	2.320.954
Sosyal güvenlik prim ve destek gelirleri	70.110	529.994
Diğer gelirler ve karlar	7.157.007	2.454.632
	15.432.983	8.583.825

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Şüpheli ve Diğer Alacak Karşılık Giderleri	(641.183)	(27.241.479)
Dava Karşılık Giderleri	(3.263.472)	-
Cari Dönem Reeskont Gideri	(14.224.328)	(11.735.052)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(2.749.556)	-
Kur Farkı Giderleri	(72.153)	(1.453.734)
Diğer Giderler	(712.526)	(391.707)
	(21.663.218)	(40.821.972)

NOT 22 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansman faaliyetlerinden faiz gelirleri	714.018.891	593.907.547
Finansman faaliyetlerinden kur farkı gelirleri	16.745.628	5.552.141
	730.764.519	599.459.688

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 22 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

Finansal giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansman faaliyetlerinden faiz giderleri	(683.725.740)	(599.958.215)
Finansman faaliyetlerinden kur farkı giderleri	(135.608.882)	(117.405.873)
Banka komisyon giderleri	(2.483.782)	-
	(821.818.404)	(717.364.088)

NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Grup, geçmiş dönemlerde kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olarak düzenlenmişti. 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. Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. 2026 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %10'dur. (2025: %10). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %10'dur. (2025: %10). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri Nisan ayı son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır

Grup’un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi (-)	(68.776.769)	(220.580.449)
	(68.776.769)	(220.580.449)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup’un gelir tablosuna yansıyan vergi geliri / (gideri) aşağıdaki gibidir:

Vergi Gelir / (Gideri)

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-	(2.189)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(353.852.623)	10.567.538.716
	(353.852.623)	10.567.536.527

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen vergi varlıkları	7.043.568	33.985.747
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(9.556.912.587)	(9.230.061.859)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	(9.549.869.019)	(9.196.076.112)

Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı hesaplanırken vergiye uyumlu mükelleflere uygulanan %5 indirim uygulanmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 23- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergiler

Grup, vergiye esas yasal mali tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülük hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10'dur. (2025: %10).

Ertelenmiş Vergi	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)
Alacak reeskontları	13.242.150	1.250.552	5.593.342	498.271
Borç reeskontları	(1.149.881)	(136.099)	(9.260.667)	(885.919)
Kıdem tazminatı	8.420.610	1.851.150	9.266.960	2.001.086
İzin karşılığı	1.297.367	129.737	2.140.450	418.691
Vadeli hesap tahakkuku	-	-	(161.580.321)	(16.158.031)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(95.550.135.243)	(9.555.492.949)	(92.115.919.067)	(9.212.133.629)
Finansal borçlanmalar	27.476.282	2.747.628	260.831.872	26.083.187
Dava karşılıkları	5.562.617	556.262	5.847.429	713.180
Şüpheli alacak düzeltmeleri	(12.268.012)	(1.226.801)	(9.766.586)	(849.861)
Kiralama yükümlülükleri	5.082.386	508.239	715.051	71.505
Stoklar	(226.953)	(56.738)	(137.677)	(34.419)
Diğer düzeltmeler	-	-	42.051.532	4.199.827
	(95.502.698.677)	(9.549.869.019)	(91.970.217.681)	(9.196.076.112)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 24 – PARASAL KAYIP KAZANÇ

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	320.681.236	7.231.683
Sermaye Düzeltme Farkları	(832.420.062)	(833.968.689)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.351.807.312	7.376.837.466
Finansal Yatırımlar	133.421.778	35.405.156
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	313.941.639	197.925.713
Kullanım Hakkı Varlıkları	14.750.517	1.962.768
Ertelenmiş Vergi	(839.213.234)	(1.531.037.188)
Madi Duran Varlık Yeniden Değerleme Yedekleri	(118.775.459)	-
Paylara İlişkin Primler	(567.369)	(568.425)
Yasal Yedekler	(32.431.208)	(15.451.709)
Geri Alınmış Paylar	16.853.736	-
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(7.686.955.413)	(5.261.810.262)
Aktüeryal Kayıp (Kazanç)	268.998	-
Diğer Finansal Tablo Kalemleri	-	37.936.852
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(18.913.142)	3.102.299
Hasılat	(23.261.782)	(18.296.283)
Satışların Maliyeti	5.971.141	16.589.274
Genel Yönetim Giderleri	1.020.759	1.358.119
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	37.249
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(127.817)	(202.526)
Yatırım Faaliyetinden Gelirler	-	75.287
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	104.604	887.624
Finansman Gelirleri	(11.922.040)	(14.089.526)
Finansman Giderleri	9.301.993	16.743.080
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	301.768.093	10.333.982

NOT 25 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	615.788.203	10.930.987.316
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.000.000.000	2.000.000.000
Hisse başına kazanç / (kayıp)	0,3078	5,4654

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 26– İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Egemence İnşaat A.Ş.	41.164.621	-
	41.164.621	-
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(1.637.813)	-
	39.526.808	-

İlişkili taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Egemence İnşaat A.Ş.	174.073.625	191.554.454
	174.073.625	191.554.454

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik	6.289.780	16.202.391
Egemence İnşaat A.Ş.	-	73.009.267
	6.289.780	89.211.657
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(1.832.254)	-
	4.457.526	89.211.657

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	26.558.143	6.749.513
	26.558.143	6.749.513

31 Mart 2026	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	9.284.545	-	9.284.545
Egemence İnşaat A.Ş.	1.766.058	-	-	61.563.725	63.329.782
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	3.554.832	7.068.354	1.703.086	-	12.326.272
	5.320.890	7.068.354	10.987.631	61.563.725	84.940.599

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 26– İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2026	Diğer	Kira	Vade Farkları	Toplam
Egemen Oto Kiralama A.Ş.	27.611	-	-	27.611
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	214.239	214.239
Kolay Depo Depolama A.Ş.	43.636	2.319.304	-	2.362.939
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	255.989	174.593.444	-	174.849.433
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	10.797.426	-	10.797.426
Diğer	18.407	-	-	18.407
	345.643	187.710.173	214.239	188.270.055

31 Aralık 2025	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	51.782.472	-	-
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	145.104	691.789	12.014.224	30.078.492	18.773.301
	145.104	691.789	63.796.696	30.078.492	18.773.301

31 Aralık 2025	Diğer	İade	Kira	Vade Farkı	Toplam
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	548.995	-	-	-	548.995
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	5.824.625	-	798.898.184	-	804.722.810
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	39.077.388	-	39.077.388
Egemence İnşaat A.Ş.	-	5.970.630	-	9.542.959	15.513.589
Diğer	780.266	-	7.334.477	-	8.114.743
	7.153.887	5.970.630	845.310.049	9.542.959	867.977.525

01 Ocak – 31 Mart 2026 döneminde içerisinde üst yönetime ödenen brüt ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı: 2.664.016 TL (01 Ocak – 31 Aralık 2025: 1.070.314TL).

NOT 27 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle izlenen yatırımlar	Etkin Pay (%)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
		Net Değer	Net Değer
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	50%	1.386.123.162	1.462.032.278
		1.386.123.162	1.462.032.278

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 27 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

İştirakler (özkaynak yöntemiyle izlenen)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.462.032.278	1.270.078.254
Temettü dağıtımı	-	(45.740.177)
Dönem Kârı / (Zararı)	(75.909.116)	237.694.200
Dönem sonu toplam iştirakler	1.386.123.162	1.462.032.278

İştirakler (özkaynak yöntemiyle izlenen)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	3.714.620.573	3.751.677.302
Toplam yükümlülükler	942.374.249	820.703.142
Özkaynaklar	2.772.246.324	2.930.974.160
Hasılat	35.924.349	128.429.244
Dönem sonu toplam iştirakler	7.465.165.495	7.631.783.848

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Grup'un mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Grup'un finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi' ihtiyacı Grup'un özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Grup'un finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

Grup bahis konusu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir.

Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Dipnot 17'de belirtilen çıkarılmış sermaye, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ve geçmiş yıl karlarından oluşan özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup'un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır.

Grup yönetimi bu riskleri, müşterilerinin finansal durumunu izleyerek, piyasadaki müşterileri dair bilgi toplayarak minimize etmeye çalışmaktadır. Müşterilere kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

Grup'un kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2026	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	39.526.808	174.051.499	-	233.457.477	2.659.797.397
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri – Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	39.526.808	174.051.499	-	233.457.477	2.659.797.397
	--	--	--	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri – Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri – Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-- -- -- -- -- -- --	-- 23.005.484 (23.005.484) -- -- -- --	-- -- -- -- -- -- --	-- -- -- -- -- -- --	-- -- -- -- -- -- --
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

- (1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un halihazırda ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.
- (3) Kredi riski içeren unsurların tespit edilmesinde, vadesinde ödenmemiş ve ödenmesi mümkün görünmeyen, hareket görmeyen bakiyelerin tahsil edilebilirliği göz önünde bulundurulmuştur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	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)	-	137.759.574	-	45.648.756	2.017.200.537
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	137.759.574	-	45.648.756	2.017.200.537
– Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
– Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
– Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	24.730.812	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(24.730.812)	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

- (1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un halihazırda ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.
- (3) Kredi riski içeren unsurların tespit edilmesinde, vadesinde ödenmemiş ve ödenmesi mümkün görünmeyen, hareket görmeyen bakiyelerin tahsil edilebilirliği göz önünde bulundurulmuştur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Grup gerekli hallerde faktoring hizmeti almaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	8.222.529.326	7.977.627.566	1.477.318.350	2.951.031.730	3.794.179.246
Kiralama işlemlerinden borçlar	391.351.983	391.351.983	-	371.079.460	20.272.523
Diğer borçlar	201.749.194	201.749.194	201.749.194	-	612.645
Ticari borçlar	38.603.318	38.603.318	38.603.318	-	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	26.558.143	26.558.143	26.558.143	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	4.457.526	4.457.526	4.457.526	-	-
Toplam	8.885.249.490	8.640.347.730	1.748.686.531	3.322.111.190	3.815.064.414

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	8.238.526.946	8.180.941.105	498.150.653	3.199.564.940	4.630.811.353
Kiralama işlemlerinden borçlar	78.952.231	78.952.231	-	53.809.059	25.143.172
Diğer Borçlar	116.845.461	116.845.461	114.553.288	-	2.292.173
Ticari Borçlar	41.079.377	41.079.377	-	41.079.377	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	13.499.027	13.499.027	13.499.027	-	-
İlişkili Taraflara Ticari	89.211.657	89.211.657	89.211.657	-	-
Toplam	8.668.114.698	8.520.528.857	715.414.624	3.294.453.376	4.658.246.698

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda meydana gelecek ve Grup'u olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur Riski

Grup, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2026		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	2.139.095	4.505	38.074
2. Parasal finansal varlıklar	9.675.262	63.003	135.053
3. Diğer dönen varlıklar	14.396.621	-	282.678
4.Dönen varlıklar (1+2+3)	26.210.978	67.508	455.805
5. Diğer duran varlıklar	256.732.202	-	5.040.943
6. Duran varlıklar (5)	256.732.202	-	5.040.943
7. Toplam varlıklar (4+6)	282.943.180	67.508	5.496.748
8. Ticari borçlar	751.413	4.517	10.790
9. Finansal yükümlülükler	1.620.829.846	11.205.197	22.000.000
10. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.070.563	5.000	16.624
11. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9+10)	1.622.651.822	11.214.714	22.027.414
12. Finansal yükümlülükler	2.626.992.805	53.558.901	4.800.000
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	2.626.992.805	53.558.901	4.800.000
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	4.249.644.627	64.773.615	26.827.414
15. Net yabancı para varlık pozisyonu (7-14)	(3.966.701.447)	(64.706.107)	(21.330.666)
16. Parasal kalemler net yabancı para varlık pozisyonu (1+2+8+9+12)	(4.236.759.707)	(64.701.106)	(26.637.663)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	2.606.976	-	51.843
2. Parasal finansal varlıklar	9.517.380	1.782	187.747
3. Diğer	8.336.726	19.395	149.261
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	20.461.082	21.177	388.852
5. Diğer	277.515.240	-	5.518.749
6. Duran varlıklar (5)	277.515.240	-	5.518.749
7. Toplam varlıklar (4+6)	297.976.322	21.177	5.907.601
8. Ticari borçlar	1.370.237	24.425	9.120
9. Finansal yükümlülükler	2.052.929.750	13.034.910	29.645.442
10. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	258.729	5.502	448
11. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9+10)	2.054.558.715	13.064.837	29.655.011
12. Finansal yükümlülükler	2.531.017.114	58.966.592	-
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	2.531.017.114	58.966.592	-
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	4.585.575.829	79.264.972	29.655.011
15. Net yabancı para varlık pozisyonu (7-14)	(3.896.447.850)	(79.243.795)	(23.747.410)
16. Parasal kalemler net yabancı para varlık pozisyonu (=1+2+8+9+12)	(4.573.192.744)	(72.024.145)	(29.414.972)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Duyarlılık analizi;

Finansal tablolar, diğer değişkenler sabit kalsaydı, kurdaki değişikliklerden aşağıdaki şekilde etkilenecekti.

31 Mart 2026				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	(287.765.288)	287.765.288	(287.765.288)	287.765.288
ABD Doları net etki	(287.765.288)	287.765.288	(287.765.288)	287.765.288
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	(135.908.553)	135.908.553	(135.908.553)	135.908.553
Avro net etki	(135.908.553)	135.908.553	(135.908.553)	135.908.553
Toplam	(423.673.841)	423.673.841	(423.673.841)	423.673.841

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2025

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
ABD Doları net varlığı	(309.148.515)	309.148.515	(309.148.515)	309.148.515
ABD Doları net etki	(309.148.515)	309.148.515	(309.148.515)	309.148.515
	Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
Avro net varlığı	(148.182.335)	148.182.335	(148.182.335)	148.182.335
Avro net etki	(148.182.335)	148.182.335	(148.182.335)	148.182.335
Toplam	(457.330.850)	457.330.850	(457.330.850)	457.330.850

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Riski

Grup libor faiz oranlı banka kredilerinden dolayı faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmekte ve faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Sabit faizli banka kredilerinde risk olmamakla beraber gelecek dönemlerde edinilecek banka kredileri faiz oranlarından etkilenmektedir

Sermaye Riski Yönetimi

Grup sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sektördeki diğer şirketlere paralel olarak Grup sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam finansal borçlar	8.613.881.309	8.407.479.177
Nakit ve nakit benzerleri	(2.669.376.585)	(2.022.414.764)
Net borç	5.944.504.724	6.385.062.413
Toplam Özkaynak	95.441.947.698	94.830.032.181
Net borç / Özkaynak oranı	0,0623	0,0673

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Grup'un bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	2.669.376.585	2.669.376.585	2.022.416.764	2.022.416.764
Ticari alacaklar	174.051.499	174.051.499	137.759.574	137.759.574
Diğer alacaklar	233.460.901	233.460.901	45.652.524	45.652.524
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	39.526.808	39.526.808	-	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler				
Banka kredileri	(8.583.188.246)	(8.583.188.246)	(8.372.407.660)	(8.372.407.660)
Kiralama işlemlerinden borçlar	(30.693.063)	(30.693.063)	(35.071.517)	(35.071.517)
Ticari borçlar	(38.603.318)	(38.603.318)	(41.079.377)	(41.079.377)
Diğer borçlar	(201.749.194)	(201.749.194)	(116.845.461)	(116.845.461)
İlişkili taraflara ticari borçlar	(4.457.526)	(4.457.526)	(89.211.657)	(89.211.657)
İlişkili taraflara diğer borçlar	(26.558.143)	(26.558.143)	(13.499.027)	(13.499.027)
Net	(5.768.833.697)	(5.768.833.697)	(6.462.285.837)	(6.462.285.837)

NOT 30 – RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 31 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

EK 1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.595.373.985	4.476.242.057
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	102.622.475.733	102.476.853.832
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.393.631.473	1.469.540.589
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	14.352.485	15.617.230
	Diğer Varlıklar		4.087.999.756	4.027.550.600
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	113.713.833.432	112.465.804.308
E	Finansal Borçlar	Md.31	7.977.627.566	8.062.876.416
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	391.351.983	43.880.713
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	26.558.143	7.427.313
İ	Özkaynaklar	Md.31	95.458.865.905	94.840.118.833
	Diğer Kaynaklar		9.859.429.835	9.511.501.033
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	113.713.833.432	112.465.804.308
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.437.875.604	3.201.354.882
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/€	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	2.554.523.408	2.807.443.578
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/€	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1.425.015.157	1.491.097.002

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

EK 1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Hesaplama	Asgari/	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
		İlgili Düzenleme		Azami Oran		
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,0000%	0,0000%
2	(Değişik satır:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	90,23%	91,12%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	6,15%	5,29%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0,0000%	0,0000%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0,0000%	0,0000%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0,0000%	0,0000%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	11,47%	11,52%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	3,02%	2,85%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	1,25%	1,33%