

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

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

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-68

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

	Dipnot Referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız Denetimden geçmiş
Varlıklar		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		6.311.267.222	5.092.901.777
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.656.012.483	2.014.458.367
Finansal Yatırımlar	4	2.939.361.500	2.461.783.691
Ticari Alacaklar		227.233.851	142.517.183
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	<i>167.419.108</i>	<i>124.061.958</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	25	<i>59.814.743</i>	<i>18.455.225</i>
Diğer Alacaklar		244.637.434	61.124.202
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>230.284.949</i>	<i>45.506.972</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	25	<i>14.352.485</i>	<i>15.617.230</i>
Peşin Ödenmiş Giderler		175.023.901	192.038.982
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	<i>950.276</i>	<i>484.528</i>
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	25	<i>174.073.625</i>	<i>191.554.454</i>
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	22	68.776.769	220.580.449
Diğer Dönen Varlıklar	12	221.284	398.903
Duran Varlıklar		107.402.566.210	107.372.902.531
Diğer Alacaklar		3.250	3.576
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>3.250</i>	<i>3.576</i>
Finansal Yatırımlar	4	7.508.311	7.508.311
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	28	1.386.123.162	1.462.032.278
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	102.622.475.733	102.476.853.832
Maddi Duran Varlıklar	9	3.350.530.068	3.391.082.611
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	35.775.449	34.356.466
Peşin Ödenmiş Giderler		150.237	1.065.457
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	<i>150.237</i>	<i>1.065.457</i>
TOPLAM VARLIKLAR		113.713.833.432	112.465.804.308

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

	Dipnot Referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.132.366.301	4.033.776.744
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	1.664.695.511	2.036.424.599
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	371.079.460	53.809.059
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.763.654.569	1.661.251.886
Ticari Borçlar		36.348.295	123.449.848
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	33.801.790	34.238.191
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	25	2.546.505	89.211.657
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	3.688.654	1.473.405
Diğer Borçlar		221.887.372	121.201.172
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	195.329.229	114.451.659
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	25	26.558.143	6.749.513
Ertelenmiş Gelirler		64.152.456	32.913.946
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	8	64.152.456	32.913.946
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.859.984	3.252.829
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	5.562.617	2.530.030
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	15	1.297.367	722.799
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.122.601.226	13.591.908.731
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.549.277.486	4.365.199.931
Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar	5	20.272.523	25.143.172
Diğer Borçlar		612.645	2.292.173
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	612.645	2.292.173
Ertelenmiş Gelirler		208.125	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	8	208.125	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.693.350	1.621.254
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	1.693.350	1.621.254
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	9.550.537.097	9.197.652.201
Toplam Yükümlülükler		18.254.967.527	17.625.685.475
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	16	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	16	7.121.636.721	7.121.636.721
Geri Alınmış Paylar (-)		(184.682.784)	(184.682.784)
Paylara İlişkin Primler	16	6.217.213	6.217.213
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.301.359.150	1.300.863.012
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	355.380.309	355.380.309
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	16	84.240.704.362	55.254.982.735
Net Dönem Karı/Zararı		618.250.934	28.985.721.627
Toplam Özkaynaklar		95.458.865.905	94.840.118.833
Toplam Kaynaklar		113.713.833.432	112.465.804.308

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT BİREYSEL 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.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız Denetimden geçmemiş
		1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Kar veya Zarar Kısımı			
Hasılat	17	997.895.263	745.183.066
Satışların Maliyeti (-)	17	(132.400.542)	(201.293.006)
Brüt kar / (zarar)		865.494.721	543.890.060
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(16.088.624)	(56.989.731)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	11.611.050	6.250.200
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(19.866.809)	(39.013.197)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		841.150.338	454.137.332
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	28	(75.909.116)	(3.448.557)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		765.241.222	450.688.775
Finansman Gelirleri	21	728.492.859	600.492.657
Finansman Giderleri (-)	21	(819.273.909)	(709.764.953)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	296.735.374	9.464.128
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		971.195.546	350.880.607
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir (Gideri)		(352.944.612)	10.566.788.347
- Dönem Vergi Gelir (Gideri)	22	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir (Gideri)	22	(352.944.612)	10.566.788.347
Dönem Karı (Zararı)		618.250.934	10.917.668.954
Pay Başına Kazanç (Kayıp)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,31	5,46
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacaklar		496.138	(569.781)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		551.264	(633.090)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), vergi etkisi		(55.126)	63.309
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		496.138	(569.781)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		618.747.072	10.917.099.173

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT BİREYSEL 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 Kazançları (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Geri Alınmış Paylar	Özkaynaklar
01 Ocak 2025 bakiyesi		2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.571.795.318	(612.997)	170.697.526	43.370.199.952	11.091.622.271	--	65.331.556.004
Transferler		--	--	--	--	--	--	11.091.622.271	(11.091.622.271)	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(569.781)	--	--	10.917.668.954	--	10.917.099.173
- Dönem Karı (Zararı)		--	--	--	--	--	--	--	10.917.668.954	--	10.917.668.954
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	--	--	(569.781)	--	--	--	--	(569.781)
31 Mart 2025 bakiyesi	16	2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.571.795.318	(1.182.778)	170.697.526	54.461.822.223	10.917.668.954	--	76.248.655.177
01 Ocak 2026 bakiyesi		2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.301.538.297	(675.285)	355.380.309	55.254.982.735	28.985.721.627	(184.682.784)	94.840.118.833
Transferler		--	--	--	--	--	--	28.985.721.627	(28.985.721.627)	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	496.138	--	--	618.250.934	--	618.747.072
- Dönem Karı (Zararı)		--	--	--	--	--	--	--	618.250.934	--	618.250.934
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	--	--	496.138	--	--	--	--	496.138
31 Mart 2026 bakiyesi	16	2.000.000.000	7.121.636.721	6.217.213	1.301.538.297	(179.147)	355.380.309	84.240.704.362	618.250.934	(184.682.784)	95.458.865.905

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT BİREYSEL 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	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak -	1 Ocak -
	Not	31 Mart 2026	31 Mart 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		340.371.564	1.141.805.916
Net Dönem Karı		618.250.934	10.917.668.954
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		335.372.823	(10.138.747.267)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	51.467.815	132.302.686
Karşılık İle İlgili Düzeltmeler	21	2.616.808	7.447.021
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	(17.829.485)	291.691.994
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	28	75.909.116	(1.555.534)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	352.944.612	(10.566.873.928)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		118.863.254	-
Parasal (Kazanç) / Kayıpla İlgili Düzeltmeler		(248.599.297)	(1.759.506)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(613.252.193)	362.884.229
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(84.716.668)	88.349.622
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(477.577.810)	(235.539.323)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	(183.512.906)	453.943.163
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	(51.538.541)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	17.930.301	5.597.808
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(87.101.553)	(40.348.249)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	2.215.249	7.346.417
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	16.083.260	88.183.731
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	31.446.635	46.889.601
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		151.981.299	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		340.371.564	1.141.805.916
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(151.727.764)	(279.704.936)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	9	(6.105.863)	(27.481.580)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(145.621.901)	(252.223.356)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		655.416.092	(1.054.267.886)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	2.560.335.171	192.899.514
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(1.933.001.283)	(990.659.534)
Alınan Faiz	21	711.747.231	284.919.103
Ödenen Faiz	21	(683.665.027)	(541.426.969)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(202.505.776)	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C+D+E)		641.554.116	(192.166.906)
F. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	2.014.458.367	1.307.627.403
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzeri Değerler (A+B+C+D+E)	3	2.656.012.483	1.115.460.497

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’nda 3 Eylül 2008 tarihinde 676891 sicil numarası ile tescil edilmiştir.

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

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

Şirket’in 31 Mart 2026 itibarı ile Şirket’in halka açıklık oranı %29,12’dir. (31 Aralık 2025: %29,12)

Şirket’in 31 Mart 2026 tarihli itibarıyla çalışan ortalama personel sayısı 16’dır. (31 Aralık 2025: 16 kişi)

Finansal tabloların onaylanması:

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

NOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, “konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler” hükmü uyarınca hazırlanmıştır. Bireysel finansal tablolarda, Şirket’in sahip olduğu bağlı ortaklıklar, müşterek faaliyet, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar konsolide edilmemiştir. Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 31 Mart 2026 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)
2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 bireysel 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, 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.

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%

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

İşlevsel ve sunum para birimi

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem bireysel 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 bireysel 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 Şirket'in 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 KGK, 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 – "Fiili 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 Şirket'in 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Bireysel finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra bireysel 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 Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 Şirket’in 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 Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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

Şirket, 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 Şirket'in 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.

Şirket 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 Şirket, 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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

Şirket 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 bilançodaki 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Değer düşüklüğü

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 Şirket söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde Şirket, 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.

Şirket 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

Şirket, 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: Şirket, 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 edinen 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.

Şirket, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıkların ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Bilanço Dışı Bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, 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 Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder.

Şirket'in 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. Şirket, 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 alınır. 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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

Şirket'in 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 oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü oluşuğuna 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 amortisman 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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar endekslenmiş elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınırlar. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. 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 iktisap edildikleri tarihten itibaren 4-15 yıl aralığında çeşitli faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortisman 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, 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

Şirket, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenemediğinden Şirket'in 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 Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı, ve
- e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Şirket 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. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 (amortismanı 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 oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Dövizli işlemler

Şirket'in 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 oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Hasılat

Şirket, 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

Şirket, 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. Şirket, 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Şirket, 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.

Şirket, 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.

Şirket, 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 Şirket'in 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 Şirket'in 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, Şirket, 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.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri, kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

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. Şirket'in 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. Şirket, ilgili mevzuatta düzenlenen şartları taşıyacağını değerlendirmesi sebebiyle, finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, ileriye yönelik olarak %10'luk vergi oranı ile 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.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

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, Şirket'in 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 Şirket'in 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.

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları gerçeğe uygun değer 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
BİREYSEL 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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka	2.656.012.483	2.014.458.367
- Vadesiz mevduat	9.027.896	12.077.660
TL	2.034.782	4.673.220
USD	102.231	71.640
EURO	6.890.883	7.332.800
- Vadeli mevduat (*)	2.646.984.587	2.002.380.707
TL	2.646.984.587	2.002.380.707
	2.656.012.483	2.014.458.367

Vadeli mevduat detayı (*)	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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar	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
Toplam	2.939.361.500	2.461.783.691

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Rey Otel Turizm İşletmeciliği	2.090.222	2.090.222
Reysas Investment Germany GMBH	5.418.089	5.418.089
Toplam	7.508.311	7.508.311

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 Mart 2026
Bakiye	Vade Tarihi	Faiz Oranı
500.000.000	31.12.2026	39,75%
155.000.000	19.11.2026	38,75%
270.000.000	31.12.2026	39,75%
925.000.000		

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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026
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
	4.799.429.540
Uzun vadeli krediler	2.719.099.622
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	20.272.523
Diğer uzun vadeli finansal borçlar (*)	830.177.864
	3.569.550.009
Toplam	8.368.979.549

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****BİREYSEL 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
Kısa vadeli krediler	1.706.297.987
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.661.251.886
Diğer kısa vadeli finansal borçlanmalar	330.126.613
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	53.809.059
	3.751.485.544
Uzun vadeli krediler	3.374.820.094
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	25.143.172
Diğer uzun vadeli finansal borçlanmalar	990.379.838
	4.390.343.103
Toplam	8.141.828.647

(*) Şirket, 04.07.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı 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	3.199.525.832
1-yıl üzeri	3.549.277.486	4.365.199.932
Dönem Sonu	7.977.627.566	8.062.876.417

Finansal borçların maruz kaldığı risklerin detayı Not 26'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
BİREYSEL 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
USD	7,06%	47.400.868	2.108.205.745
Dönem Sonu		658.294.745	2.719.099.622

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****BİREYSEL 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%	330.126.613	330.126.613
Dönem Sonu		330.126.613	330.126.613

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%	766.799.418	843.802.981
USD	8,89%	53.585.433	2.531.017.113
Dönem Sonu		820.384.851	3.374.820.094

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

(*) 31 Aralık 2025 tarihinde finansal tablolarda yer alan kredilerin döviz tutarları nominal bırakılmışken, TL karşılıkları 31 Mart 2026 tarihli TL satın alım gücünü göstermektedir

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****BİREYSEL 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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alıcılar	175.389.228	113.376.577
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	<i>59.814.743</i>	<i>18.455.225</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>115.574.485</i>	<i>94.921.352</i>
Alacak senetleri	51.844.623	29.140.606
Şüpheli ticari alacaklar	19.337.726	21.279.660
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(19.337.726)	(21.279.660)
	227.233.851	142.517.183

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı – 1 Ocak,	(21.279.660)	(15.735.930)
Yıl içinde oluşan karşılıklar	-	(3.360.513)
Yıl içinde konusu kalmayan karşılıklar	3.883.868	23.541
Parasal kazanç (kayıp)	(1.941.934)	(2.206.759)
Dönem sonu	(19.337.726)	(21.279.660)

Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 26'da açıklanmıştır.

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	34.663.323	125.793.326
<i>İlişkili taraflara borçlar</i>	<i>2.546.505</i>	<i>89.211.657</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>32.116.818</i>	<i>36.581.669</i>
Senetli ticari borçlar	2.694.115	275.106
Toplam	36.348.295	123.449.848

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.518.375	1.548.619
Diğer	20.829.598	35.720.000
Vergi dairesinden alacaklar	207.936.976	8.237.983
Şüpheli diğer alacaklar	1.828.667	2.012.305
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.828.667)	(2.012.305)
	230.284.949	45.506.972

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	3.250	3.576
	3.250	3.576

Kısa vadeli ilişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	14.352.485	15.617.230
	14.352.485	15.617.230

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu

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

Kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	160.252.960	104.958.294
Alınan depozito ve teminatlar	6.881.096	6.195.656
Diğer	28.195.173	3.297.710
	195.329.229	114.451.659

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****BİREYSEL 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
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	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 taraflara diğer borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar	26.558.143	6.749.513
	26.558.143	6.749.513

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in 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 sipariş avansları	174.511.494	191.770.403
<i>İlişkili taraflara verilen sipariş avansları</i>	<i>174.073.625</i>	<i>191.554.454</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları</i>	<i>437.869</i>	<i>215.949</i>
Gelecek aylara ait giderler	512.407	268.579
<i>İlişkili olmayan taraflara gelecek aylara ait giderler</i>	<i>512.407</i>	<i>268.579</i>
	175.023.901	192.038.982

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	150.237	1.065.457
	150.237	1.065.457

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 sipariş avansları	27.049.731	29.100.579
<i>İlişkili olmayan taraflardan alınan sipariş avansları</i>	<i>27.049.731</i>	<i>29.100.579</i>
Gelecek aylara ait gelirler	37.102.725	3.813.366
	64.152.456	32.913.946

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait gelirler	208.125	-
	208.125	-

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

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

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2026
Maliyet					
Makine, tesis ve cihazlar	3.348.310.630	3.996.613	--	--	3.352.307.243
Mobilya ve demirbaşlar	185.518.156	2.109.250	--	--	187.627.406
Özel maliyetler	70.155.630	--	--	--	70.155.630
	3.603.984.416	6.105.863	--	--	3.610.090.279
Birikmiş amortisman					
Makine, tesis ve cihazlar	--	43.743.152	--	--	43.743.152
Mobilya ve demirbaşlar	142.759.386	2.915.250	--	--	145.674.636
Özel maliyetler	70.142.423	--	--	--	70.142.423
	212.901.809	46.658.402	--	--	259.560.211
Net kayıtlı değer	3.391.082.607		--	--	3.350.530.068

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

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

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	01 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2025
Maliyet					
Makine, tesis ve cihazlar	2.340.324.575	17.080.704	--	1.169.899.649	3.527.304.928
Mobilya ve demirbaşlar	1.329.807.262	10.400.876	--	(1.166.094.173)	174.113.966
Özel maliyetler	2.176.904.600	--	--	(3.805.477)	2.173.099.124
	5.847.036.438	27.481.580	--	--	5.874.518.017
Birikmiş amortisman					
Makine, tesis ve cihazlar	1.278.123.948	91.890.142	--	(228.851.555)	1.141.162.535
Mobilya ve demirbaşlar	329.512.724	3.065.240	--	226.919.623	559.497.586
Özel maliyetler	361.646.158	34.484.266	--	1.931.932	398.062.355
	1.969.282.829	129.439.648	--	--	2.098.722.477
Net kayıtlı değer	3.877.753.609		--	--	3.775.795.540

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2026	İlaveler	Çıkış	31 Mart 2026
Depo	45.808.621	6.228.396	--	52.037.017
	45.808.621	6.228.396	--	52.037.017
Birikmiş itfa payı				
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 Ocak 2025	İlaveler	Çıkış	31 Mart 2025
Binalar	--	45.808.621	--	45.808.621
	--	45.808.621	--	45.808.621
Birikmiş itfa payı				
Binalar	--	2.933.469	--	2.933.469
	--	2.933.469	--	2.933.469
Net kayıtlı değeri	--	42.875.152		42.875.152

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)
	35.775.449	34.356.466

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 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 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Arsa, arazi ve binalar	80.604.589.551	252.223.356	--	80.856.812.907
	80.604.589.551	252.223.356	--	80.856.812.907

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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	Sarıhamzalı	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
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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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
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	Çayırova	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	Çayırova	Akse	619.358.253	748.286.988	748.286.988
Kocaeli	Çayırova		1.692.432.437	2.010.471.070	2.010.471.070
Kocaeli	Çayırova	Akse	367.293.848	442.369.661	442.369.661
Kocaeli	Çayırova	Akse	4.249.085.694	5.061.941.392	5.061.941.392
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.066.928.125	2.461.644.107	2.461.644.107
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.304.588.851	2.745.552.994	2.745.552.994
Kocaeli	Çayırova	Akse	4.609.177.702	5.388.766.739	5.388.766.739
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.392.066.715	4.044.051.004	4.044.051.004
Kocaeli	Çayırova	Akse	828.211.619	989.829.627	989.829.627
Kocaeli	Çayırova	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	Çayırova	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	Yunusmre	Kayapınar	1.339.542.270	1.542.791.703	1.542.791.703

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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
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	Dikbiyık	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	Çayırova		-	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	-	2.916.118.413	2.916.118.411
Toplam			80.856.812.908	102.476.853.832	102.622.475.733

NOT 12 – 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
İş avansları	6.284	-
Personele verilen avanslar	215.000	398.903
	221.284	398.903

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personel ücret borçları	1.373.706	987.739
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.212.186	485.666
Kamuya olan ertelenmiş veya taksit. yük.	1.102.762	-
	3.688.654	1.473.405

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

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

NOT 14 – 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, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin 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 iskonto oranı varsayına göre, %3,74 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	722.799
	1.297.367	722.799

Çalışanlara sağlanan faydalar için uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	1.693.350	1.621.254
	1.693.350	1.621.254

İzin karşılığı hareket tablosu

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.235.121	512.322
Cari dönem izin hareketi	174.961	722.799
Parasal kazanç (kayıp)	(112.715)	-
	1.297.367	1.235.121

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

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

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	1.621.254	1.380.761
Faiz maliyeti	12.259	486.581
Cari dönem hizmet maliyeti	644.211	588.084
Dönem içerisinde ödemeler	-	(545.500)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(436.422)	291.922
Parasal kazanç (kayıp)	(147.952)	(580.595)
	1.693.350	1.621.254

NOT 15 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları, Şirket'e 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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, dava karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler (TL)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	14.224.266.348	12.971.402.087
-Teminat mektupları	2.554.523.408	381.641.586
-İpotekler	11.669.742.940	12.589.760.501
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar		
Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	14.224.266.348	12.971.402.087

NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket 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 üyelerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurulca seçilmektedir.

Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedar		31 Mart 2026		31 Aralık 2025
		Toplam TL		Toplam TL
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	62%	1.240.000.000	62%	1.240.000.000
Egemen Döven	8,88%	177.500.001	8,88%	177.500.001
Halka açık kısım	29,12%	582.499.999	29,12%	582.499.999
Toplam	100%	2.000.000.000	100%	2.000.000.000

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, şirketin 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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- ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları

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

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	(675.285)	(612.999)
Dönem içi artış / (azalış) Net	496.138	(62.286)
Dönem sonu	(179.147)	(675.285)

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. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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- ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	55.254.982.735	43.167.309.199
Net dönem karından/(zararından) transfer	28.985.721.627	12.242.175.732
Ödenen temettü	-	(154.821.388)
Diğer kapsamlı gelirlere transfer	-	319.192
	84.240.704.362	55.254.982.735

NOT 17 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 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	991.072.887	734.063.633
Diğer gelirler	11.967.865	19.160.050
Brüt Satışlar	1.003.040.752	753.223.683
Satıştan iadeler (-)	(5.145.489)	(8.040.617)
Satış İndirimleri (-)	(5.145.489)	(8.040.617)
Net Satışlar	997.895.263	745.183.066
Satılan hizmet maliyeti (-)	(138.400.542)	(201.293.006)
Satışların Maliyeti (-)	(138.400.542)	(201.293.006)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr (Zarar)	865.494.721	543.890.060

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

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

NOT 18 – FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 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	(16.088.624)	(56.989.731)
	(16.088.624)	(56.989.731)

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	(4.386.180)	(3.503.100)
Bakım onarım gideri	(34.932)	(204.338)
Vergi resim harç giderleri	(2.113.855)	(3.840.272)
Temsil ve ağırlama gideri	--	(19.864.432)
Aidat giderleri	(374.802)	--
Noter tescil ilan giderleri	(490.272)	(41.799)
Elektrik, su ve ısıtma giderleri	(38.330)	(23.733)
Diğer giderler	(105.634)	(332.078)
	(16.088.624)	(56.989.731)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa payı giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Satışların maliyetinde giderleştirilen	51.467.815	140.891.803
	51.467.815	140.891.803

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı	--	300.827
Cari dönem reeskont geliri	1.009.143	647.784
Önceki dönem reeskont iptali	4.850.994	--
Kur farkı gelirleri	17.972	2.314.909
Sosyal güvenlik prim ve destek gelirleri	70.110	529.994
Diğer gelirler ve karlar	5.662.831	2.456.686
	11.611.050	6.250.200

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Şüpheli ve diğer alacak karşılık giderleri	-	(25.986.273)
Dava karşılık giderleri	(3.263.472)	-
Vade farkı gideri	-	(337.049)
Cari dönem reeskont gideri	(13.733.239)	(11.393.928)
Önceki dönem reeskont iptali	(2.379.617)	-
Kur farkı giderleri	-	(1.295.947)
Diğer giderler	(490.481)	-
	(19.866.809)	(39.013.197)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri

	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Finansman faaliyetlerinden faiz gelirleri	711.747.231	594.969.071
Finansman faaliyetlerinden kur farkı gelirleri	16.745.628	5.523.586
	728.492.859	600.492.657

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansman faaliyetlerinden faiz giderleri	(682.222.974)	(592.519.392)
Finansman faaliyetlerinden kur farkı giderleri	(135.608.882)	(117.245.561)
Banka komisyon giderleri	(1.442.053)	-
	(819.273.909)	(709.764.953)

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari ve Ertelenmiş Vergi

Şirket'in 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Cari ve Ertelenmiş Vergi (Devamı)

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.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri Nisan ayı son günü akşamına kadar bağlı bulunan 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

Şirket'in 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 Şirket'in gelir tablosuna yansıyan vergi geliri / (gideri) aşağıdaki gibidir:

Vergi gelir/ (gideri)

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(352.944.612)	10.566.788.347
	(352.944.612)	10.566.788.347

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Cari ve Ertelenmiş Vergi (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda Yer Alan Ertelenen Vergi Varlık Yükümlülükleri

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen vergi varlıkları	4.976.286	11.573.000
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(9.555.513.383)	(9.209.225.201)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	(9.550.537.097)	(9.197.652.201)

Ertelenmiş Vergiler

Şirket, 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 muhasebeleşirmektedir. 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).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)
Alacak reeskontları	13.733.239	1.373.324	6.000.431	600.043
Borç reeskontları	(1.009.143)	(100.914)	(9.528.313)	(952.831)
Kıdem tazminatı	1.693.350	169.335	2.104.368	210.437
İzin karşılığı	1.297.367	129.737	776.150	77.615
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(95.546.939.074)	(9.554.693.907)	(92.072.111.787)	(9.207.211.179)
Finansal borçlanmalar	388.135.202	38.813.520	260.831.872	26.083.187
Dava karşılıkları	5.562.617	556.262	4.991.181	499.118
Şüpheli alacak düzeltmeleri	(12.268.012)	(1.226.801)	(10.611.907)	(1.061.191)
Kiralama yükümlülükleri	(5.082.386)	(508.239)	715.051	71.505
Diğer düzeltmeler	--	--	(159.689.057)	(15.968.905)
	(95.505.370.988)	(9.550.537.097)	(91.976.522.010)	(9.197.652.201)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – PARASAL KAYIP KAZANÇ

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	315.918.709	6.712.614
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.351.807.312	7.376.837.466
Finansal yatırımlar	134.106.971	35.405.156
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	309.507.019	197.706.736
Kullanım hakkı varlıkları	14.750.517	1.962.768
Ertelenmiş vergi	(839.357.064)	(1.531.126.716)
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme yedekleri	(118.775.459)	-
Paylara ilişkin primler	(567.369)	(568.425)
Yasal yedekler	(32.431.208)	(15.606.453)
Geri alınmış paylar	16.853.736	-
Sermaye	(832.420.062)	(833.968.689)
Geçmiş yıllar kârları/zararları	(7.687.617.309)	(5.261.816.582)
Aktüeryal kayıp (kazanç)	61.625	-
Diğer finansal tablo kalemleri	-	37.887.353
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(19.183.334)	2.751.514
Hasılat	(22.088.426)	(17.057.451)
Satışların maliyeti	5.205.758	15.182.389
Genel yönetim giderleri	500.765	1.339.842
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(127.817)	(147.467)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16.194	845.191
Finansman gelirleri	(11.922.040)	(14.088.852)
Finansman giderleri	9.232.232	16.677.862
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	296.735.375	9.464.128

NOT 24 – 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)	618.250.934	10.917.668.954
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.000.000.000	2.000.000.000
Hisse başına kazanç / (kayıp)	0,3091	5,4588

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

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

NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.	20.287.935	18.455.225
Egemence İnşaat A.Ş.	41.164.621	--
	61.452.556	18.455.225
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(1.637.813)	--
	59.814.743	18.455.225

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Reysas Investment Germany GMBH	14.352.485	15.617.230
	14.352.485	15.617.230

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (kısa vadeli)

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş.	2.546.505	--
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	--	16.202.391
Egemence İnşaat A.Ş.	--	73.009.267
	2.546.505	89.211.657

İlişkili taraflara 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

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

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

NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alımları ve ilişkili taraflara satışları sırasıyla aşağıdaki gibidir:

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

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
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	1.189.319	26.813.801	2.775.623	30.778.743
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
	1.534.962	214.523.974	2.989.862	219.048.798

31 Aralık 2025	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	51.782.472	-	-	596.768.528
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	596.768.528

31 Aralık 2025	Diğer	İade	Hizmet	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
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	2.618.495	-	-	118.676.098	11.429.692	132.724.285
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
	9.772.382	5.970.630	-	963.986.147	20.972.651	1.000.701.810

01 Ocak – 31 Mart 2026 döneminde içerisinde üst yönetime ödenen brüt ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı: 2.312.566 TL (01 Ocak – 31 Aralık 2025: 1.070.314TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Şirket'in mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket 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.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi ihtiyacı Şirket'in 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.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

Şirket bahis konusu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir.

Sermaye risk yönetimi

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

Şirket sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ve geçmiş yıl karlarından oluşan özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 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.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Kredi Riski

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

Şirket yönetimi bu riskleri, müşterilerinin finansal durumunu izleyerek, piyasadan 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
BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

Şirket'in 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 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	59.814.743	167.419.108	14.352.485	230.288.199	2.656.012.483
(A+B+C+D+E)	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	59.814.743	167.419.108	14.352.485	230.288.199	2.656.012.483
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
-Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	19.337.726	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(19.337.726)	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

- (1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in 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
BİREYSEL 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 – 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 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	18.455.225	124.061.958	15.617.230	45.510.548	2.014.458.367
(A+B+C+D+E)	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.455.225	124.061.958	15.617.230	45.510.548	2.014.458.367
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
-Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	21.279.660	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(21.279.660)	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

- (1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in 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
BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riski

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 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	7.977.627.566	7.977.627.566	1.477.318.350	2.951.031.730	3.549.277.486
Kiralama işlemlerinden borçlar	391.351.983	391.351.983	-	371.079.460	20.272.523
Diğer borçlar	195.941.874	195.941.874	195.329.229	-	612.645
Ticari borçlar	33.801.790	33.801.790	33.801.790	-	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	26.558.143	26.558.143	26.558.143	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	2.546.505	2.546.505	2.546.505	-	-
Toplam	8.598.723.213	8.598.723.213	1.706.449.369	3.322.111.190	3.570.162.654

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	8.062.876.417	7.915.329.683	498.150.653	3.199.525.832	4.365.199.932
Kiralama işlemlerinden borçlar	73.222.124	73.222.124	-	53.809.059	25.143.172
Diğer borçlar	116.743.832	116.743.832	114.451.659	-	2.292.173
Ticari borçlar	34.238.191	34.238.191	34.238.191	-	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	6.749.513	6.749.513	6.749.513	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	89.211.657	89.211.657	89.211.657	-	-
Toplam	8.388.771.841	8.235.495.000	742.801.673	3.253.334.891	4.392.635.277

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda meydana gelecek ve Şirket’u olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur Riski

Şirket, 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 Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31.Mart 2026		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	209.176	4.505	180
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa. banka hesapları dahil)	9.675.262	63.003	135.053
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	14.325.987	-	281.291
3. Dönen varlıklar (1+2+3)	24.210.426	67.508	416.524
4. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-
5. Toplam varlıklar (4+8)	24.210.426	67.508	416.524
6. Ticari borçlar	397.122	4.517	3.846
7. Finansal yükümlülükler	1.620.829.846	11.205.197	22.000.000
8. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.070.563	5.000	16.624
9. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.622.297.530	11.214.714	22.020.470
10. Finansal yükümlülükler	2.382.091.045	53.558.901	
11. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	2.382.091.045	53.558.901	-
12. Toplam yükümlülükler (13+17)	4.004.388.576	64.773.615	22.020.470
13. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(3.980.178.150)	(64.706.106)	(21.603.946)
14. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.993.433.575)	(64.701.106)	(21.868.613)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – 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	201	-	4
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	7.397.895	1.519	145.822
3. Diğer	23.902.161	19.395	458.800
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	31.300.256	20.914	604.626
5. Duran varlıklar	-	-	-
6. Toplam varlıklar (4+5)	31.300.256	20.914	604.626
7. Ticari borçlar	513.614	6.083	5.012
8. Finansal yükümlülükler	1.457.886.587	5.371.094	24.363.417
9. Kısa vadeli yükümlülükler (7+8)	1.458.400.201	5.377.177	24.368.429
10. Finansal yükümlülükler	2.531.017.114	58.966.592	-
11. Uzun vadeli yükümlülükler (10)	2.531.017.114	58.966.592	-
12. Toplam yükümlülükler (9+10)	3.989.417.315	64.343.769	24.368.429
13. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (6-12)	(3.958.117.059)	(64.322.855)	(23.763.803)
14. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+7+8+10)	(3.982.019.220)	(64.342.250)	(24.222.603)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – 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

	Vergi Öncesi 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	(111.576.288)	111.576.288	(111.576.288)	111.576.288
Avro net etki	(111.576.288)	111.576.288	(111.576.288)	111.576.288
Toplam	(399.341.576)	399.341.576	(399.341.576)	399.341.576

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2025

	Vergi Öncesi 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	(276.175.595)	276.175.595	(276.175.595)	276.175.595
ABD Doları net etki	(276.175.595)	276.175.595	(276.175.595)	276.175.595
	Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
Avro net varlığı	(122.024.994)	122.024.994	(122.024.994)	122.024.994
Avro net etki	(122.024.994)	122.024.994	(122.024.994)	122.024.994
Toplam	(398.200.589)	398.200.589	(398.200.589)	398.200.589

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Riski

Şirket 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

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

Sektördeki diğer şirketlere paralel olarak Şirket 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 borçlar	8.368.979.549	8.141.828.647
Nakit ve nakit benzerleri (-)	(2.656.012.483)	(2.014.458.367)
Net borç	5.712.967.066	6.127.370.280
Toplam özkaynak	95.458.865.905	94.840.118.833
Net borç / özkaynak oranı	0,060	0,065

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – 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, Şirket'in 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 25	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	2.656.012.483	2.656.012.483	2.014.458.367	2.014.458.367
Ticari alacaklar	167.419.108	167.419.108	124.061.958	124.061.958
Diğer alacaklar	230.284.949	230.284.949	45.506.972	45.506.972
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	59.814.743	59.814.743	18.455.225	18.455.225
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	14.352.485	14.352.485	15.617.230	15.617.230
Finansal yükümlülükler				
Banka kredileri	7.977.627.566	7.977.627.566	8.062.876.417	8.062.876.417
Kiralama işlemlerinden borçlar	391.351.983	391.351.983	78.952.230	78.952.230
Ticari borçlar	36.348.295	36.348.295	123.449.848	123.449.848
Diğer borçlar	195.941.874	195.941.874	116.743.832	116.743.832
İlişkili taraflara ticari borçlar	2.546.505	2.546.505	89.211.657	89.211.657
İlişkili taraflara diğer borçlar	26.558.143	26.558.143	6.749.513	6.749.513
Net	(5.502.490.598)	(5.502.490.598)	(6.259.883.744)	(6.259.883.744)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****BİREYSEL 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 – 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

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 dergelenen)	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
	7.465.165.495	7.631.783.848

NOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
		İlgili Düzenleme		
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	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
		İlgili Düzenleme		
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A 2	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
A 3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B 1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B 2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C 1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C 2	İşletmecisi 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/(e)	-	-
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
BİREYSEL 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%