

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

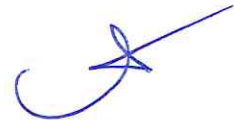
1. Görüş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2025 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 93.125.046.518 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arsa ve bina niteliğindeki çok sayıda gayrimenkulden oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Not 2 ve Not 10'da yer almaktadır.	Denetim çalışmalarımız sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen değerlendirme akreditasyonu ve lisansları kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



4. Dikkat Çekilen Husus

2.5 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Grup'un karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2024 konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

5. Diğer Hususlar

Grup'un KGK tarafından yayımlanan TFRS'lere uygun olarak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 4 Mart 2025 tarihli raporunda söz konusu konsolide finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

6. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.



7. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla topluluk denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



7. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398'inci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Güçbir Bağımsız Denetim A.Ş.



Akın DERE
Sorumlu Denetçi

Ankara, 31 Mart 2026

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

KONDOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	26-27
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	28-29
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	29-30
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	31-32
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	32-33
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	34
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	35-37
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	38-39
NOT 12 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	40
NOT 13 STOKLAR	41
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	41
NOT 15 TAAHHÜTLER	42-43
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	43-44
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	45
NOT 18 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	45
NOT 19 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	46-47
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
NOT 22 FAALİYET GİDERLERİ	48-49
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	50
NOT 24 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARINDAN/(ZARARINDAN) PAYLAR	51
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	51
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	52
NOT 27 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	53
NOT 28 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	54-56
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	57-62
NOT 30 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	63
NOT 31 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	63
NOT 32 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	63-64

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.629.707.775	3.963.050.829
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.837.855.557	1.191.875.029
Finansal Yatırımlar	5	2.237.126.845	2.445.454.384
Ticari Alacaklar		125.187.945	162.283.093
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	-	89.895.619
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	125.187.945	72.387.474
Diğer Alacaklar		41.482.953	12.644.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	41.482.953	12.644.906
Stoklar	13	1.869.422	48.320.937
Peşin Ödenmiş Giderler		174.561.942	6.758.111
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3	174.073.625	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	488.317	6.758.111
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	200.450.773	57.802.019
Diğer Dönen Varlıklar	19	11.172.338	37.912.350
Duran Varlıklar		97.826.601.952	77.909.819.144
Diğer Alacaklar		3.424	349
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.424	349
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	9	1.328.610.499	1.154.173.768
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	93.125.046.518	73.566.010.665
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	31.221.172	-
Maddi Duran Varlıklar	11	3.088.562.290	3.189.245.752
Peşin Ödenmiş Giderler		253.158.049	388.610
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	253.158.049	388.610
TOPLAM VARLIKLAR		102.456.309.727	81.872.869.973

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.582.958.773	2.985.090.606
Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.599.519.172	655.292.375
- Banka Kredileri	6	1.550.585.068	521.134.677
- Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	48.898.565	134.157.698
- Diğer Finansal Yükümlülükler	6	35.539	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.509.649.773	1.439.372.909
Ticari Borçlar		1.324.031.221	828.434.947
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	81.070.402	825.058.153
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.242.960.819	3.376.794
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	4.370.274	3.970.836
Diğer Borçlar		14.091.281	22.924.086
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	6.133.568	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.957.713	22.924.086
Ertelenmiş Gelirler		30.891.368	4.819.686
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	17	30.891.368	4.819.686
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.747.517	11.841.263
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14,16	1.448.372	2.364.880
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.299.145	9.476.383
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	96.658.167	18.434.504
Uzun Vadeli Yükümlülükler		11.697.294.332	18.876.121.541
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.331.062.581	3.766.300.075
- Banka kredileri	6	3.308.213.919	3.700.312.685
- Kiralama işlemlerinden doğan borçlar	6	22.848.662	65.987.390
Diğer Borçlar		2.082.994	5.231.982
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.082.994	5.231.982
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.285.878	5.488.772
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	7.285.878	5.488.772
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	8.356.862.879	15.099.100.712
Toplam Özkaynaklar	20	86.176.056.622	60.011.657.826
Ödenmiş Sermaye		2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		6.289.216.659	6.289.216.659
Geri Alınmış Paylar (-)		(167.829.048)	(27.136.312)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		5.649.844	5.649.844
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.180.084.167	1.170.399.722
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançları (Kayıplar)		(2.678.671)	(2.095.148)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.182.762.838	1.172.494.870
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.889.142	-
- Yabancı Para Çevrim Farkları		1.889.142	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		322.949.102	182.256.366
Geçmiş Yıllar Karları		50.250.868.875	39.238.214.000
Net Dönem Karı		26.293.227.881	11.153.057.547
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		86.176.056.622	60.011.657.826
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		102.456.309.727	81.872.869.973

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Konsolide	Konsolide
			Yeniden Düzenlenmiş
Dönem		1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Hasılat	21	3.665.263.210	4.591.599.668
Satışların Maliyeti	21	(460.453.074)	(376.321.922)
BRÜT KAR/ZARAR		3.204.810.136	4.215.277.746
Genel Yönetim Giderleri	22	(146.657.386)	(54.140.719)
Pazarlama Giderleri	22	(5.859.693)	(7.118.793)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	117.361.662	391.746.138
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(100.512.741)	(75.337.055)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		3.069.141.978	4.470.427.317
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	16.273.381.766	11.666.796.205
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	25	(12.879.270)	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	26	(3.990.590)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	24	216.002.762	486.202.681
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		19.541.656.646	16.623.426.203
Finansman Gelirleri	26	1.828.825.645	2.776.703.487
Finansman Giderleri	26	(2.241.236.124)	(2.851.549.973)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	420.772.938	975.839.774
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		19.550.019.105	17.524.419.491
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		6.743.208.776	(6.371.361.944)
Dönem Vergi Gideri / Geliri	28	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	28	6.743.208.776	(6.371.361.944)
DÖNEM KARI (ZARARI)		26.293.227.881	11.153.057.547
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	20	26.293.227.881	11.153.057.547
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		26.293.227.881	11.153.057.547
Pay başına kazanç / (kayıp)		13,15	5,58
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20	13,15	5,58
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		11.863.651	1.170.746.249
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		10.965.694	1.672.641.126
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		11.731.147	1.674.992.672
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(765.453)	(2.351.546)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(991.185)	(501.894.877)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		(1.173.115)	(502.497.802)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		181.930	602.925
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		1.889.142	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		1.889.142	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		26.305.091.532	12.323.803.796

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı		
01.01.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		500.000.000	6.011.971.933	-	2.650.803	284.431.133	-	-	325.523.385	33.939.902.431	16.439.564.491	57.504.044.176	57.504.044.176
Hatalara İlişkin Düzeltmeler		-	(424.336.244)	(27.136.312)	2.999.041	(284.431.133)	(346.527)	-	(143.267.019)	(8.939.671.952)	-	(9.816.190.146)	(9.816.190.146)
Düzeltmelerden Sonraki Tutarlar		500.000.000	5.587.635.689	(27.136.312)	5.649.844	-	(346.527)	-	182.256.366	25.000.230.479	16.439.564.491	47.687.854.030	47.687.854.030
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	16.439.564.491	(16.439.564.491)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	1.172.494.870	(1.748.621)	-	-	-	11.153.057.547	12.323.803.796	12.323.803.796
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.153.057.547	11.153.057.547	11.153.057.547
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	1.172.494.870	(1.748.621)	-	-	-	-	1.170.746.249	1.170.746.249
Sermaye Arttırımı		1.500.000.000	701.580.970	-	-	-	-	-	-	(2.201.580.970)	-	-	-
31.12.2024 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		2.000.000.000	6.289.216.659	(27.136.312)	5.649.844	1.172.494.870	(2.095.148)	-	182.256.366	39.238.214.000	11.153.057.547	60.011.657.826	60.011.657.826
01.01.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	20	2.000.000.000	6.289.216.659	(27.136.312)	5.649.844	1.172.494.870	(2.095.148)	-	182.256.366	39.238.214.000	11.153.057.547	60.011.657.826	60.011.657.826
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	11.153.057.547	(11.153.057.547)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	10.558.032	(583.523)	1.889.142	-	-	26.293.227.881	26.305.091.532	26.305.091.532
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.293.227.881	26.293.227.881	26.293.227.881
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	10.558.032	(583.523)	1.889.142	-	-	-	11.863.651	11.863.651
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerden Geçmiş Yıl Karlarına (Zararlarına) Aktarılan Diğer Tutarlar		-	-	-	-	(290.064)	-	-	-	290.064	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(140.692.736)	-	-	-	-	140.692.736	(140.692.736)	-	(140.692.736)	(140.692.736)
31.12.2025 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	20	2.000.000.000	6.289.216.659	(167.829.048)	5.649.844	1.182.762.838	(2.678.671)	1.889.142	322.949.102	50.250.868.875	26.293.227.881	86.176.056.622	86.176.056.622

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
			Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		5.313.893.134	5.865.325.753
Dönem Karı (Zararı)		26.293.227.881	11.153.057.547
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20	26.293.227.881	11.153.057.547
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(21.102.067.469)	(3.627.834.557)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	178.211.696	75.177.511
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	7,14,16	(5.704.861)	(1.793.462)
- Kar Payı (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9	(41.566.031)	(46.677.861)
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	26	115.630.029	264.017.508
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		2.251.425	-
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	25	(15.771.870.632)	(11.666.796.205)
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	24	(216.002.762)	(486.202.681)
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	(6.743.208.776)	6.371.361.944
- Parasal Pozisyon Farkı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	27	1.380.192.443	1.863.078.689
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		123.503.565	(1.658.976.290)
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	208.327.539	(1.811.187.317)
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	3,7	37.095.148	11.563.854
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	3,8	(144.749.864)	226.957.920
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	(46.451.515)	242.750.451
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	(420.573.270)	281.849.694
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	3,7	495.596.274	(507.851.414)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14,16	399.438	(685.592)
- Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	3,8	66.241.870	(167.608.328)
- Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	17	26.071.682	4.620.312
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(98.453.737)	60.614.130
Kira Ödemeleri		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(770.843)	(920.947)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(3.750.205.234)	(5.707.296.964)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		394.637	1.806.174
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	394.637	1.806.174
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(97.412.898)	(344.879.987)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11,12	(97.412.898)	(344.879.987)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	19.460.136	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(3.714.213.140)	(5.410.901.012)
Alınan Temettüleri	9	41.566.031	46.677.861
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(919.596.514)	(1.212.551.842)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.996.458.816	-
- Kredilerden Nakit Girişleri	6	2.996.458.816	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.954.638.672)	(1.218.732.371)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(3.954.638.672)	(1.218.732.371)
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	26	(20.699.328)	-
Ödenen Faiz	26	(1.746.712.823)	(2.725.314.642)
Alınan Faiz		1.805.995.493	2.731.495.171
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		644.091.386	(1.054.523.053)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.889.142	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		645.980.528	(1.054.523.053)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.191.875.029	2.246.398.082
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.837.855.557	1.191.875.029

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2025 itibari ile halka açıklık oranı %29,03'tür. (31 Aralık 2024: %29,21)

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli itibariyle çalışan ortalama personel sayısı 58'dir. (31 Aralık 2024: 14 kişi)

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

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	62,00	1.240.000.000	61,94	1.238.875.924
Egemen Döven	8,88	177.500.001	8,85	177.000.002
Diğer	29,12	582.499.999	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

Bağlı Ortaklıklar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bağlı Ortaklıkların Faaliyet Konusuna İlişkin Açıklamalar

Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi

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

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

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

Reysas Investment Germany GMBH

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

Reysas Investment Germany GMBH'nin ortaklarının detayı aşağıda gösterilmiştir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Seri II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 31 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Konsolide Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 31 Aralık 2025 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler (Devamı)

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler (Devamı)

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

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

	Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Sonrası	Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Öncesi				
	Konsolide	Konsolide				Konsolide
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024				31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	3.963.050.829	3.027.718.186	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.699.402.843
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.191.875.029	910.576.689		-	-	910.576.689
Finansal Yatırımlar	2.445.454.384	1.868.294.663	(a)	-	266.462.236	1.601.832.427
Ticari Alacaklar	162.283.093	123.982.128	(a)	-	2.819.173	121.162.955
Diğer Alacaklar	12.644.906	9.660.538	(a)	-	(140.000)	9.800.538
Stoklar	48.320.937	36.916.554	(b)	-	35.498.165	1.418.389
Peşin Ödenmiş Giderler	6.758.111	5.163.107	(a)	-	4.918.000	245.107
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	57.802.019	44.159.975		-	-	44.159.975
Diğer Dönen Varlıklar	37.912.350	28.964.532	(a)	-	18.757.769	10.206.763
Duran Varlıklar	77.909.819.144	59.522.066.833	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	61.364.572.220
Diğer Alacaklar	349	267		-	-	267
Stoklar	-	-	(b)	-	(35.498.165)	35.498.165
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1.154.173.768	881.773.426	(d)	495.982.962	-	385.790.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	73.566.010.665	56.203.454.860	(d)	(815.152.140)	-	57.018.607.000
Maddi Duran Varlıklar	3.189.245.752	2.436.541.387	(d)	(982.734.924)	-	3.419.276.311
Peşin Ödenmiş Giderler	388.610	296.893	(a)	(230.857.297)	(274.245.823)	505.400.013
TOPLAM VARLIKLAR	81.872.869.973	62.549.785.019		(1.532.761.399)	18.571.355	64.063.975.063
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.985.090.606	2.280.569.567	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	2.260.377.861
Kısa Vadeli Borçlanmalar	655.292.375	500.634.669		-	(43.156.077)	543.790.746
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.439.372.909	1.099.661.781		-	43.156.077	1.056.505.704
Ticari Borçlar	828.434.947	632.913.294	(c)	-	2.344.817	630.568.477
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.970.836	3.033.666	(d)	-	-	3.033.666
Diğer Borçlar	22.924.086	17.513.697	(c,a)	-	80.997	17.432.700
Ertelenmiş Gelirler	4.819.686	3.682.176	(c)	-	3.682.176	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.841.263	9.046.568		-	-	9.046.568
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.434.504	14.083.716	(c)	-	14.083.716	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.876.121.541	14.421.106.097	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	15.916.818.077
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.766.300.075	2.877.403.224		-	-	2.877.403.224
Diğer Borçlar	5.231.982	3.997.164		-	-	3.997.164
Ertelenmiş Gelirler		0	(a)	-	(1.620.351)	1.620.351
Uzun Vadeli Karşılıklar	5.488.772	4.193.349		-	-	4.193.349
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15.099.100.712	11.535.512.360	(d)	(1.494.091.629)	-	13.029.603.989
Toplam Özkaynaklar	60.011.657.826	45.848.109.355	Ref.	Düzeltilmeler	Sınıflamalar	45.886.779.125
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000		-	-	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	6.289.216.659	4.332.851.410	(d)	(784.183.098)	-	5.117.034.508
Geri Alınmış Paylar (-)	(27.136.312)	-20.731.782	(d)	(20.731.782)	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.649.844	4.316.406	(d)	3.362.668	-	953.738
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.170.399.722	894.169.840	(d)	735.003.798	-	159.166.042
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	182.256.366	139.241.442	(d)	19.386.461	-	119.854.981
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	39.238.214.000	29.977.474.236	(d)	716.450.160	-	29.261.024.076
Net Dönem Karı veya Zararı	11.153.057.547	8.520.787.803	(d)	(707.957.977)	-	9.228.745.780
TOPLAM KAYNAKLAR	81.872.869.973	62.549.785.019		(1.532.761.399)	18.571.355	64.063.975.063

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Sonrası	Yeniden Düzenlenmiş Sunum Endeksi Öncesi			
Dönem	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	Ref	Düzeltilmeler ve Sınıflamalar	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılat	4.591.599.668	3.507.921.149		(74.353.479)	3.582.274.628
Satışların Maliyeti	(376.321.922)	(287.504.949)	(d)	145.972.174	(433.477.123)
BRÜT KAR/ZARAR	4.215.277.746	3.220.416.200			3.148.797.505
Genel Yönetim Giderleri	(54.140.719)	(41.362.790)	(d)	104.612.890	(145.975.680)
Pazarlama Giderleri	(7.118.793)	(5.438.663)		-	(5.438.663)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	391.746.138	299.288.845	(d)	(300.091.773)	599.380.618
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(75.337.055)	(57.556.509)		-	(57.556.509)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	4.470.427.317	3.415.347.083			3.539.207.271
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	11.666.796.205	8.913.277.313	(d)	(8.701.445.350)	17.614.722.663
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	486.202.681	371.452.389	(d)	348.498.509	22.953.880
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	16.623.426.203	12.700.076.785			21.176.883.814
Finansman Gelirleri	2.776.703.487	2.121.364.577		-	2.121.364.577
Finansman Giderleri	(2.851.549.973)	(2.178.546.298)		-	(2.178.546.298)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	975.839.774	745.528.624	(d)	6.144.940.217	(5.399.411.593)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	17.524.419.491	13.388.423.688		-	15.720.290.500
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	(6.371.361.944)	(4.867.635.885)		-	(6.491.544.720)
Dönem Vergi Gideri / Geliri				-	
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	(6.371.361.944)	(4.867.635.885)	(d)	1.623.908.835	(6.491.544.720)
DÖNEM KARI (ZARARI)	11.153.057.547	8.520.787.803			9.228.745.780
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	11.153.057.547	8.520.787.803	(d)	(707.957.977)	9.228.745.780
Ana Ortaklık Payları	11.153.057.547	8.520.787.803		(707.957.977)	9.228.745.780
Pay başına kazanç / (kayıp)	5,58	4,26			4,61
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	5,58	4,26			4,61
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	1.170.746.249	894.434.582	(d)	(1.285.899.777)	2.180.334.359
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	1.672.641.126	1.277.875.600		(399.304.676)	1.677.180.276
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(2.351.546)	(1.796.550)		(1.635.706)	(160.844)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	1.674.992.672	1.279.672.150		(397.668.970)	1.677.341.120
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(501.894.877)	(383.441.018)		(886.595.101)	503.154.083
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	602.925	460.627		460.627	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	(502.497.802)	(383.901.645)		(887.055.728)	503.154.083
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	12.323.803.796	9.415.222.385		(1.993.857.754)	11.409.080.139

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Düzeltilmelere ve Sınıflamalara İlişkin Açıklamalar

- (a) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerde muhasebeleştirilen toplam 266.462.236 TL tutarındaki gelir tahakkukları, finansal yatırımlar kalemine ve 4.918.000 TL tutarındaki kısa vadeli peşin ödenmiş giderlere sınıflanmıştır.
- (b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli stoklarda muhasebeleştirilen 35.498.165 TL tutarındaki arsa stokları kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.
- (c) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer borçlarda muhasebeleştirilen 2.344.817 TL tutarındaki ticari borçlar, 2.061.825 TL tutarındaki alınan avans ve 14.083.716 TL ödenecek vergi, diğer dönen varlıklara sınıflanmıştır.
- (d) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili kalemlerin değerlendirme, amortisman hesaplama ve TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uygulaması çerçevesinde endeksleme işlemlerinde tespit edilen hatalar ve ertelenmiş vergi etkileri düzeltilmiş olup, ortaya çıkan farklar ilgili olduğu döneme göre geçmiş yıllar karları ve yıl sonu kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

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

Grup yalnızca aşağıdaki koşullar sağlandığında müşterilerinden elde ettiği hasılatı kaydeder:

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne dair nesnel kanıtlar aşağıdakileri içerir:

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri

Bir sözleşmenin kira unsuru içerip içermediğinin belirlenmesi

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

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

Kiralanan varlıklar

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

Kiralama ödemeleri

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Ticari Alacaklar

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Yatırımlar

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

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

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

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

- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

Finansal Borçlar

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

Ticari ve Diğer Borçlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

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

Hisse Başına Kazanç / (Zarar)

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

İlişkili taraflar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

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

(ii) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 64.949 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 46.655 TL). Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar

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

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

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

Nakit akış tablosu

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

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

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	-	89.895.619
	-	89.895.619

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	14.723.797	756.391.143
Egemence İnşaat A.Ş.	66.346.605	59.670.851
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	8.996.159
	81.070.402	825.058.153

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	6.133.568	-
	6.133.568	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Egemence İnşaat A.Ş.	174.073.625	-
	174.073.625	-

İlişkili taraflarla işlemler

1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlerden yapılan alımlar:

	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	42.762.611	-	-	492.818.894	535.581.505
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	119.829	571.288	9.921.496	24.839.194	15.503.226	-	50.955.033
Genel Toplam	119.829	571.288	52.684.107	24.839.194	15.503.226	492.818.894	586.536.538

1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemi itibarıyla ilişkili şirketlere yapılan satışlar:

	Diğer	İade	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	498.895	-	-	-	-	498.895
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	5.293.083	-	-	725.992.532	-	731.285.615
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	-	35.511.273	-	35.511.273
Egemence İnşaat A.Ş.	-	5.425.764	-	-	8.672.090	14.097.854
Diğer	709.061	-	-	6.665.149	-	7.374.210
Genel Toplam	6.501.039	5.425.764	-	768.168.954	8.672.090	788.767.847

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

	Sabit Kıymet	Diğer	Hizmet	Kira	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	22.773.128	-	7.153.763	-	1.042.565.246	1.072.492.137
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	-	17.102.719	54.689.388	30.234.593	1.245	102.027.945
Genel Toplam	22.773.128	17.102.719	61.843.151	30.234.593	1.042.566.491	1.174.520.082

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

	Yansıtma Gelirleri	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	281.086.812	6.269.495	54.588.424	803.998.221	-	1.145.942.952
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	-	42.207.557	1.645.612	43.853.169
Kolay Depo Depolama A.Ş.	-	-	296.968	11.452.499	277.682	12.027.149
Reyline Uluslararası Taşımacılık A.Ş.	-	-	-	10.896.280	401.347	11.297.627
Diğer	-	5.201.470	79.216	-	6.151.006	11.431.692
Genel Toplam	281.086.812	11.470.965	54.964.608	868.554.557	8.475.647	1.224.552.589

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretlerin toplam tutarı 1.070.314 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 1.062.970 TL)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	155.173	17.740
Bankalar	1.833.115.351	1.190.248.422
Vadeli Mevduatlar(*)	1.819.647.945	1.139.419.166
-TL	1.819.647.945	1.139.419.166
Vadesiz Mevduatlar	13.467.406	50.829.256
-TL	4.826.220	5.447.036
-USD	69.386	29.113.907
-EUR	8.571.800	16.268.313
Hazır Değerler	4.585.033	1.608.867
	1.837.855.557	1.191.875.029

(*) Vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1-35 Gün	%35,00-%40,00	1.819.647.945
Toplam			1.819.647.945

31 Aralık 2024	Ortalama Vade	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	1-35 Gün	%35,00-%50,00	1.139.419.166
Toplam			1.139.419.166

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Özel Kesim Tahviller	1.154.297.085	1.657.701.908
Likit Fon	-	397.641.242
Bankalardaki Vadeli Mevduat(*)	1.082.829.760	390.111.234
	2.237.126.845	2.445.454.384

(*) 3 aydan uzun vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

3 aydan uzun olan vadeli mevduatlara ilişkin ayrıntı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

Faiz Oranı	Vade Sonu	Tutar	Para Birimi	TL Karşılığı
%39,75	31.12.2026	273.528.493	TL	273.528.493
%38,75	19.11.2026	156.151.884	TL	156.151.884
%39,75	31.12.2026	507.078.767	TL	507.078.767
%38,50	20.05.2026	146.070.616	TL	146.070.616
Toplam		1.082.829.760		1.082.829.760

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Faiz Oranı	Vade Sonu	Tutar	Para Birimi	TL Karşılığı
%50,00	18.08.2025	44.013.462	TL	44.013.462
%50,00	20.08.2025	132.373.768	TL	132.373.768
%50,00	20.08.2025	121.816.909	TL	121.816.909
%44,00	22.12.2025	91.907.095	TL	91.907.095
Toplam		390.111.234		390.111.234

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	1.550.585.068	521.134.677
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	34.669.068	134.157.698
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	14.229.497	-
Kredi Kartı Borçları	35.539	-
	1.599.519.172	655.292.375

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
USD	%8,89	10.140.183	435.246.055
EUR	%5,64	22.140.066	1.115.339.013
			1.550.585.068

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri	1.509.649.773	1.439.372.909
	1.509.649.773	1.439.372.909

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
USD	%8,89	1.705.190	73.191.710
TL	%30,43	1.436.458.063	1.436.458.063
			1.509.649.773

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

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.308.213.919	3.700.312.685
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Borçlar	5.207.190	65.987.390
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlanmalar	17.641.472	-
	3.331.062.581	3.766.300.075

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli kredilerin (net) detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
EUR	%5,80	4.800.000	241.372.320
USD	%8,89	53.585.433	2.300.042.181
TL	%30,43	766.799.418	766.799.418
			3.308.213.919

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	452.690.544	537.269.055
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	2.607.544.297	1.423.238.531
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	3.060.234.841	1.960.507.586
2. Yıl ödenecekler	3.116.471.944	3.700.312.685
3. Yıl ödenecekler	160.203.264	-
4. Yıl ödenecekler	31.538.711	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	3.308.213.919	3.700.312.685

Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	12.322.451	134.157.698
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	22.346.617	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	34.669.068	134.157.698
2. Yıl ödenecekler	5.207.190	65.987.390
3. Yıl ödenecekler	-	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	5.207.190	65.987.390

Faaliyet kiralama borçlarının geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
3 ay içinde ödenecekler	4.004.025	-
3 ile 12 ay içinde ödenecekler	10.225.472	-
Kısa Vadeli Taksitli Borçlanmalar	14.229.497	-
2. Yıl ödenecekler	10.255.495	-
3. Yıl ödenecekler	7.385.977	-
4. Yıl ödenecekler	-	-
Uzun Vadeli Taksitli Borçlanmalar	17.641.472	-

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	89.895.619
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	125.187.945	72.387.474
	125.187.945	162.283.093

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

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	103.800.861	66.693.912
Alacak Senetleri	26.481.300	13.473.731
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	(5.094.216)	(7.780.169)
Şüpheli Ticari Alacaklar	22.473.934	14.504.752
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(22.473.934)	(14.504.752)
	125.187.945	72.387.474

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

Şüpheli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Şüpheli Ticari Alacaklar	(14.504.752)	(32.500.220)
Dönem İçi Ayrılan Karşılık	(4.533.015)	-
-TFRS 9	(3.669.314)	-
-Şüpheli Ticari Alacak	(863.701)	-
İptal Edilen Karşılık (-)	21.393	17.995.468
-Şüpheli Ticari Alacak	21.393	17.995.468
Enflasyon Etkisi	(3.457.560)	-
	(22.473.934)	(14.504.752)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	81.070.402	825.058.153
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.242.960.819	3.376.794
	1.324.031.221	828.434.947

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

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar(*)	1.239.830.121	46.804.216
Borç Senetleri	250.000	2.264.698
Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri (-)	(2.749.556)	(48.761.307)
Alınan Depozito ve Teminatlar	5.630.254	3.069.187
	1.242.960.819	3.376.794

(*) Grup, 04.07.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 9304 Ada 10, 9305 Ada 1, 9306 Ada 1 ve 2 Parseller üzerinde bulunan, toplam 80.908,88 m² alana sahip taşınmazlara ilişkin olarak T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 07.07.2025 tarihinde gerçekleştirilen ihaleye katılmış ve en yüksek teklif olan 2.000.000.000 TL bedel ile ihaleyi almaya hak kazanmıştır. Bu kapsamda, satıcılara olan borcun 1.200.000.000 TL tutarındaki kısmı ihaleden kaynaklanan borçtan oluşmaktadır.

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	41.482.953	12.644.906
	41.482.953	12.644.906

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

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar	32.530.357	8.536.311
Vergi Dairesinden Alacaklar	7.486.203	3.023.044
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.466.393	1.085.551
	41.482.953	12.644.906

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.424	349
	3.424	349

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6.133.568	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.957.713	22.924.086
	14.091.281	22.924.086

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

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Borçlar	7.957.713	22.924.086
	7.957.713	22.924.086

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadesi Geçmiş Taksitlendirilmiş Borçlar (*)	2.082.994	5.231.982
	2.082.994	5.231.982

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	31 Aralık 2025
Arsa ve Binalar	73.566.010.665	3.714.213.140	(19.460.136)	15.771.870.632	92.412.217	93.125.046.518
Toplam Maliyet Bedeli	73.566.010.665					93.125.046.518

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Transfer	31 Aralık 2024
Arsa ve Binalar	56.488.313.448	5.410.901.012	-	11.666.796.205	-	73.566.010.665
Toplam Maliyet Bedeli	56.488.313.448					73.566.010.665

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2024	31.12.2024	31.12.2025
Adana	Sarıçam	Suluca	344.984.332	455.007.912	508.750.000
Adana	Yüreğir	Dağcı	544.264.518	693.729.340	777.750.000
Adana	Sarıçam	Dağcı	1.344.408.953	1.701.600.268	1.890.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	935.454.640	1.178.030.954	1.322.000.000
Adana	Sarıçam	Suluca	459.601.148	589.015.477	650.000.000
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	485.680.491	624.356.406	730.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	313.632.429	428.410.591	475.000.000
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	557.521.517	1.057.610.013	1.260.000.000
Ankara	Çankaya	Lodumlu (Me)	16.611.407	19.830.187	22.752.019
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	85.967.336	100.787.092	114.250.000
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	465.081.590	564.800.397	630.000.000
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	514.783.523	647.524.348	722.000.000
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	188.980.736	219.899.111	258.000.000
Antalya	Kepez	Sütçüler	217.327.845	257.857.887	296.500.000
Antalya	Serik	Çandır	1.407.906.480	1.662.332.570	1.880.000.000
Bartın	Merkez	Balamba	22.082.398	26.178.465	29.500.000
Bolu	Merkez	Saraycık	423.127.866	501.317.618	605.000.000
Düzce	Merkez	Darıcı	53.984.237	70.573.217	82.500.000
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	95.643.150	113.876.325	129.150.000
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	209.390.655	255.894.502	290.250.000
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	661.338.084	826.166.197	960.490.000
Erzurum	Palandöken	Solakzade	94.490.368	119.112.019	150.000.000
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	5.688.320	6.675.508	7.350.000
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	206.744.925	248.695.424	290.000.000
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	866.760.144	1.157.533.216	1.353.259.000
Giresun	Tirebolu	İstiklal	79.371.909	107.331.709	127.000.000
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	200.319.580	235.606.191	273.000.000
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	582.952.654	1.250.021.736	1.510.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	41.141.106	51.048.008	61.500.000
İstanbul	Pendik	Kurna	532.714.016	654.461.641	736.230.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	232.446.304	274.873.889	285.250.000
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	262.683.222	311.523.741	311.523.741
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	878.507.186	1.030.567.658	1.267.820.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.247.272.855	1.505.261.776	1.831.500.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	2.239.421.716	2.702.926.580	3.270.000.000
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	2.167.609.036	2.598.212.718	3.143.000.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	5.924.546.059	7.015.828.798	8.150.000.000
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	376.071.664	458.123.150	523.000.000
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	3.090.817.114	3.272.308.207	3.895.000.000
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	80.921.550	98.169.246	99.150.000
İzmir	Bayındır	Canlı	48.851.520	60.210.471	69.000.000
İzmir	Bayındır	Canlı	75.403.314	96.860.323	110.750.000
İzmir	Torbalı	Subaşı	897.658.494	1.066.772.476	1.265.000.000
İzmir	Menderes	Görece	612.297.583	752.630.888	876.500.000
İzmir	Menderes	Görece	480.011.069	594.643.847	720.000.000
İzmir	Menderes	Görece	296.699.755	368.854.581	428.643.616

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mevkii	01.01.2024	31.12.2024	31.12.2025
İzmir	Menderes	Görece	277.801.680	346.210.209	402.328.731
İzmir	Menderes	Görece	780.547.131	910.879.712	1.058.527.652
İzmir	Torbalı	Torbalı	1.065.851.348	1.243.477.119	1.560.000.000
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	514.972.505	608.649.327	702.500.000
İzmir	Kemalpaşa		-	589.015.477	660.000.000
Karabük	Merkez	Çerçiler	22.010.586	29.058.097	35.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	42.898.627	60.864.933	70.000.000
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	56.930.447	77.357.367	87.000.000
Kastamonu	Tosya	Dilküşah	9.741.958	12.958.340	14.500.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	171.027.566	209.427.726	248.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	3.501.813.029	4.254.000.671	5.100.000.000
Kocaeli	Gebze	Balçık	231.973.853	274.873.889	415.000.000
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	35.944.136	43.194.468	51.000.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	40.819.839	49.084.624	58.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	-	562.837.012	680.000.000
Kocaeli	Çayırova		1.309.636.497	1.537.984.858	1.827.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	282.904.161	333.775.437	402.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.269.366.724	3.861.323.685	4.600.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.593.107.600	1.878.304.911	2.237.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	1.778.308.721	2.094.277.253	2.495.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.533.939.754	4.188.554.507	4.897.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.615.493.380	3.082.514.332	3.675.000.000
Kocaeli	Çayırova	Akse	634.975.271	752.630.888	899.500.000
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınarı (2)	1.438.143.397	1.721.234.116	2.045.000.000
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	251.344.378	301.052.355	360.000.000
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınar2	-	1.767.046.433	2.550.000.000
Manisa	Turgutlu	6. Mıntıka	-	567.234.994	1.688.310.000
Manisa	Yunusemre	Kayapınar	-	1.217.298.654	1.402.000.000
Ordu	Ünye	Yüceler	236.225.919	274.873.889	316.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	211.734.016	259.821.272	292.000.000
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	311.818.213	373.043.136	422.000.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	81.828.658	96.205.861	109.760.000
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	213.281.769	260.475.734	297.500.000
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	-	418.855.451	850.545.000
Samsun	Terme	Söğütlü	91.655.657	110.604.017	132.000.000
Samsun	Çarşamba	Dikbiyık	357.551.552	425.400.067	487.350.000
Samsun	Çarşamba	Epçeli	134.176.322	157.070.795	185.000.000
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	204.099.197	264.271.612	303.750.000
Kocaeli	Çayırova		317.214.759	317.214.759	317.214.759
İstanbul	Arnavutköy	Yeşilbayır	-	-	130.507.000
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	-	-	2.023.385.000
İstanbul	Tuzla	Tepeören	-	-	2.650.000.000
Toplam			56.488.313.448	73.566.010.665	93.125.046.518

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	31 Aralık 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	142.366	-	-	-	-	-	142.366
Tesis Makine ve Cihazlar	3.178.195.176	40.639.057	(400.842)	-	(175.682.061)	-	3.042.751.330
Taşıtlar	890.731	-	-	-	-	-	890.731
Demirbaşlar	178.122.850	13.847.079	-	-	-	-	191.969.929
Özel Maliyetler	68.103.310	-	-	-	-	-	68.103.310
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	1.298.533	-	-	-	-	1.298.533
Toplam Maliyet Bedeli	3.425.454.433	55.784.669	(400.842)	-	(175.682.061)	-	3.305.156.199

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Yabancı Para Çevrim Farkı	31 Aralık 2025
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(99.169)	(7.560)	-	-	-	-	(106.729)
Tesis Makine ve Cihazlar	(30.713.965)	(156.705.446)	6.205	-	187.413.206	-	-
Taşıtlar	(782.868)	(107.864)	-	-	-	-	(890.732)
Demirbaşlar	(136.926.430)	(10.801.032)	-	-	-	-	(147.727.462)
Özel Maliyetler	(67.686.249)	(182.737)	-	-	-	-	(67.868.986)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(236.208.681)	(167.804.639)	6.205	-	187.413.206	-	(216.593.909)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	3.189.245.752						3.088.562.290

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	31 Aralık 2024
Arazi ve Arsalar	1.806.174	-	(1.806.174)	-	-	-
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	142.366	-	-	-	-	142.366
Tesis Makine ve Cihazlar	1.384.092.044	332.467.034	-	-	1.461.636.098	3.178.195.176
Taşıtlar	890.731	-	-	-	-	890.731
Demirbaşlar	165.709.897	12.412.953	-	-	-	178.122.850
Özel Maliyetler	68.103.310	-	-	-	-	68.103.310
Toplam Maliyet Bedeli	1.620.744.522	344.879.987	(1.806.174)	-	1.461.636.098	3.425.454.433

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	31 Aralık 2024
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	(91.588)	(7.581)	-	-	-	(99.169)
Tesis Makine ve Cihazlar	(178.360.256)	(65.710.283)	-	-	213.356.574	(30.713.965)
Taşıtlar	(604.233)	(178.634)	-	-	-	(782.867)
Demirbaşlar	(127.846.859)	(9.079.570)	-	-	-	(136.926.429)
Özel Maliyetler	(67.484.808)	(201.443)	-	-	-	(67.686.251)
Toplam Birikmiş Amortismanlar	(374.387.744)	(75.177.511)	-	-	213.356.574	(236.208.681)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.246.356.778					3.189.245.752

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

*(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***DİPNOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, kullanım hakkı varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2025
Depo	-	41.628.229	-	-	41.628.229
Toplam	-	41.628.229	-	-	41.628.229

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2025
Depo	-	(10.407.057)	-	-	(10.407.057)
Toplam	-	(10.407.057)	-	-	(10.407.057)
Net Defter Değeri	-				31.221.172

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – STOKLAR

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

Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Otel İşletme Malzemeleri	1.869.422	2.536.744
Arsa Stokları	-	45.784.193
	1.869.422	48.320.937

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

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

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan İzin Karşılıkları	1.448.372	2.364.880
Dava Karşılıkları	2.299.145	9.476.383
	3.747.517	11.841.263

b) Uzun Vadeli Karşılıklar:

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

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.285.878	5.488.772
	7.285.878	5.488.772

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER**a) Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler****31 Aralık 2025**

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehın ve İpotekler (TRİ)	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliğı Adına Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	13.859.443.824	61.000.000	28.600.000	9.807.679.384
-Teminat	2.302.679.384	-	-	2.302.679.384
-İpotekler	11.556.764.440	61.000.000	28.600.000	7.505.000.000
-Rehinler	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	248.563.204	-	4.943.000	-
-Teminat	248.563.204	-	4.943.000	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütölmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketlerin Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	14.108.007.028	61.000.000	33.543.000	9.807.679.384

31 Aralık 2024

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehın ve İpotekler (TRİ)	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliğı Adına Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	11.549.977.592	-	28.600.000	10.174.750.381
-Teminat	109.130.333	-	-	109.130.333
-İpotekler	11.440.847.259	-	28.600.000	10.065.620.048
-Rehinler	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	237.683.500	-	4.943.000	-
-Teminat	237.683.500	-	4.943.000	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütölmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketlerin Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	11.787.661.092	-	33.543.000	10.174.750.381

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 – TAAHHÜTLER (Devam)**b) Grup tarafından alınan teminat, rehin ve ipotekler:****31 Aralık 2025**

Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2025
Teminat Çeki	USD	147.040	6.300.032
Teminat Çeki	TL	-	7.099.168
Teminat Senedi	EUR	22.000	1.106.290
Teminat Senedi	TL	-	10.019.597
Teminat Mektubu	TL	-	43.168.300
Toplam			67.693.387

31 Aralık 2024

Teminatın Cinsi	YP. Cinsi	YP. Tutarı	31 Aralık 2024
Teminat Çeki	EUR	22.000	1.057.867
Teminat Çeki	USD	147.040	6.790.190
Teminat Çeki	TL	-	1.208.440
Teminat Senedi	TL	-	7.581.534
Teminat Mektubu	TL	-	44.605.134
Toplam			61.243.165

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek SGK Primleri	1.357.722	1.135.625
Personele Borçlar	3.012.552	2.835.211
	4.370.274	3.970.836

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde ayrılmaktadır:

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

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 64.949 TL (31 Aralık 2024: 46.655 TL) tavana tabidir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devam)

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.285.878	5.488.772
	7.285.878	5.488.772

b) Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı)

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak Bakiyesi	5.488.772	7.578.179
Cari Hizmet Maliyeti	2.388.886	632.783
Faiz Maliyeti	2.284.460	250.797
Dönem İçi Ödemeler	(770.843)	(920.947)
Aktüeryal Fark	967.846	(284.878)
Enflasyon Etkisi	(3.073.243)	(1.767.162)
Dönem Sonu Bakiyesi	7.285.878	5.488.772

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yıllık İzin Ücret Karşılığı	1.448.372	2.364.880
	1.448.372	2.364.880

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	292.075	320.827
Peşin Ödenmiş (Gelecek Aylara Ait) Giderler	196.242	6.437.284
	488.317	6.758.111

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenmiş (Gelecek Yıllara Ait) Giderler	566.754	388.610
Verilen Sipariş Avansları	252.591.295	-
	253.158.049	388.610

b)Ertelenmiş Gelirler

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan Sipariş Avansları	26.762.347	2.698.771
Ertelenmiş (Gelecek Aylara Ait) Gelirler	4.129.021	2.120.915
	30.891.368	4.819.686

DİPNOT 18 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

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

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	200.450.773	57.802.019
	200.450.773	57.802.019

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	10.789.838	37.668.345
Personel Avansları	362.500	183.250
İş Avansları	20.000	60.755
	11.172.338	37.912.350

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	96.645.013	18.434.504
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	13.154	-
	96.658.167	18.434.504

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

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

Pay Sahibinin Ad/Soyadı	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş	62,00	1.240.000.000	61,94	1.238.875.924
Egemen Döven	8,88	177.500.001	8,85	177.000.002
Diğer	29,12	582.499.999	29,21	584.124.074
Genel Toplam	100	2.000.000.000	100	2.000.000.000

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, çıkarılmış sermayesi her biri nama yazılı 1 TL kıymetle 2.000.000.000 adet paydan oluşmakta olup bunlardan 4.705.883 adeti nama yazılı A Grubu ve 1.995.294.117 adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. Ödenmiş sermaye tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

Toplam Özkaynaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenmiş Sermaye	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	6.289.216.659	6.289.216.659
Geri Alınmış Paylar (-)	(167.829.048)	(27.136.312)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	5.649.844	5.649.844
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(2.678.671)	(2.095.148)
MDV Yeniden Değerleme Kazancı	1.182.762.838	1.172.494.870
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.889.142	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	322.949.102	182.256.366
Geçmiş Yıllar Karları	50.250.868.875	39.238.214.000
Net Dönem Karı	26.293.227.881	11.153.057.547
	86.176.056.622	60.011.657.826

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kar / Zarar	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	26.293.227.881	11.153.057.547
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	2.000.000.000	2.000.000.000
	13,15	5,58

Geri Alınmış Paylar

1 Ocak 2025-31 Aralık 2025 tarihleri arasında Şirket sermayesinin %0,3755'ine denk gelen toplam 7.510.529 TL nominal değerli pay geri alınmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geri alınan hisselerin satışı olmamıştır. 6102 sayılı kanunun 520'nci maddesi uyarınca geri alınan paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yurtiçi Satış Gelirleri	3.613.643.716	4.494.091.968
Diğer Gelirler	67.383.201	153.241.594
Brüt Satışlar	3.681.026.917	4.647.333.562
Satışlardan İadeler (-)	(15.763.707)	(55.733.894)
Net Satışlar	3.665.263.210	4.591.599.668
Satışların Maliyeti	(460.453.074)	(376.321.922)
Satılan Hizmet Maliyeti	(460.453.074)	(376.321.922)
Brüt Kar/Zarar	3.204.810.136	4.215.277.746

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri	(146.657.386)	(54.140.719)
Pazarlama Giderleri	(5.859.693)	(7.118.793)
	(152.517.079)	(61.259.512)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel Giderleri	(80.302.730)	(22.715.168)
Vergi ve Harç Giderleri	(27.663.038)	(4.538.266)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(19.872.265)	(148.899)
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	(8.986.745)	(7.526.666)
Noter ve Dava Giderleri	(4.076.643)	(4.569.251)
SPK Kayıt Giderleri	(2.629.907)	(8.503.300)
Bakım Onarım Giderleri	(1.081.333)	(2.369.304)
Elektrik ve Su Giderleri	(250.457)	(428.589)
Diğer Giderler	(1.794.268)	(3.327.764)
Sigorta Giderleri	-	(13.512)
	(146.657.386)	(54.140.719)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Komisyon Giderleri	(26.626)	(4.462.690)
Diğer Giderler	(5.833.067)	(2.656.103)
	(5.859.693)	(7.118.793)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	81.054.061	3.626.266
Reeskont Faiz Gelirleri	9.906.121	55.229.670
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	9.231.226	-
Sgk Teşvikleri	3.142.117	-
Diğer Gelirleri	14.028.137	6.318.512
Yansıtma Gelirleri (*)	-	281.086.812
Tazminat Geliri	-	45.484.878
	117.361.662	391.746.138

(*) Bakınız Dipnot 3.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Karşılık Giderleri	(83.877.777)	(1.823.432)
Reeskont Faiz Giderleri	(5.747.479)	(34.544.094)
Bağış ve Yardımlar	(776.669)	(1.200.000)
Ticari İşlemlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderleri	(3.549.391)	-
Diğer Giderler	(6.561.425)	(37.769.529)
	(100.512.741)	(75.337.055)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zarar Paylar	216.002.762	486.202.681
	216.002.762	486.202.681

DİPNOT 25 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
YAG Gerçeğe Uygun Değer Artışı	15.771.870.632	11.666.796.205
Menkul Kıymet Satış Karları	501.511.134	-
	16.273.381.766	11.666.796.205

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Sabit Kıymet Satış Zararı	(12.879.270)	-
	(12.879.270)	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz Gelirleri	1.805.995.493	2.731.495.171
Kambiyo Karları	22.830.152	45.208.316
	1.828.825.645	2.776.703.487

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz Giderleri	(1.746.712.823)	(2.725.314.642)
Kambiyo Zararları	(479.010.399)	(125.984.534)
Kiralama Yükümlülüğünden Kaynaklanan Finansman Gideri	(13.228.442)	-
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	(2.284.460)	(250.797)
	(2.241.236.124)	(2.851.549.973)

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

TFRS 9 Uyarınca Beklenen Kredi Zararı	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	(3.990.590)	-
	(3.990.590)	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	648.619.337
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17.653.823.081
Maddi Duran Varlıklar	429.821.978
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	271.509.337
Geri Alınmış Paylar	18.710.481
Kullanım Hakkı Varlıkları	6.168.231
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	592.527
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	451.661
Peşin Ödenmiş Giderler	198.245
Stoklar	146.757
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	(1.333.438)
Ertelenmiş Gelirler	(1.722.367)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(55.320.874)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.956.365.250)
Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(3.563.588.352)
Geçmiş Yıllar Karları	(12.154.472.680)
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	(227.846.399)
Finansman Giderleri	256.240.404
Satışların Maliyeti	100.828.471
Genel Yönetim Giderleri	16.763.050
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	3.908.685
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	2.024.802
Pazarlama Giderleri	530.335
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.243.365)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(52.112.959)
Finansman Gelirleri	(202.888.386)
Hasılat	(350.897.436)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	420.772.938

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

Vergi Geliri/Gideri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Cari Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	6.743.208.776	(6.371.361.944)
	6.743.208.776	(6.371.361.944)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

Geçici Farkların Kaynağı	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi, Maddi Olmayan Duran Varlıklar	83.709.627.369	-	(8.371.455.023)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	13.484.117	-	(1.348.412)
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(4.608.808)	576.107	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(8.421.278)	1.818.471	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(1.945.117)	380.482	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(5.082.906)	452.800	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	8.415.559	-	(805.072)
Ticari Borçlar Kur Farkı	(71.672)	11.148	-
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	146.834.864	-	(14.683.485)
Kiralama Yükümlülükleri	(649.797)	64.980	-
Finansal Borçlanmalar	(237.028.942)	23.702.894	-
Stoklar	125.113	-	(31.278)
Ertelenmiş Gelirler	(1.673.517)	167.352	-
Verilen Avanslar Düzeltmesi	(36.468.815)	3.638.060	-
Dava Karşılıkları	(5.313.806)	648.097	-
TOPLAM	83.577.222.364	31.460.391	(8.388.323.270)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)			(8.356.862.879)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Geçici Farkların Kaynağı	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi, Maddi Olmayan Duran Varlıklar	50.680.229.578	-	(15.204.001.054)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(2.585.296)	775.589	-
Beklenen Kredi Zararı karşılıkları	(953.411)	277.692	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(2.049.891)	573.154	-
Kullanılmayan İzin Günü Karşılıkları	(4.155.519)	1.049.152	-
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	58.713.471	-	(17.614.041)
Finansal Borçlanmalar	(353.340.228)	106.002.068	-
Stoklar	(21.646)	5.411	-
Ertelenmiş Gelirler	48.850	-	(14.655)
Verilen Avanslar Düzeltmesi	(36.725.871)	11.017.761	-
Diğer	58.811	-	(14.704)
Dava Karşılıkları	(9.476.383)	2.842.915	-
TOPLAM	50.329.742.465	122.543.742	(15.221.644.454)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)			(15.099.100.712)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	-	125.187.945	-	41.486.377	1.833.115.351	-	4.740.206
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	129.314.401	-	41.486.377	1.833.115.351	-	4.740.206
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	22.473.934	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.473.934)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	(4.126.456)	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	89.895.619	72.387.474	-	12.645.255	1.190.248.422	-	1.626.607
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	89.895.619	72.387.474	-	12.645.255	1.190.248.422	-	1.626.607
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	14.504.752	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(14.504.752)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	-	-	-	-	-	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)
Finansal Borçlar	6.368.484.299	6.234.366.810	450.881.324	2.475.271.567	3.308.213.919
Kiralama Yükümlülükleri	71.747.227	20.228.926	12.322.451	2.699.285	5.207.190
Ticari Borçlar	1.324.031.221	1.350.104.721	1.350.104.721	-	-
Diğer Borçlar	47.995.201	41.737.792	31.005.804	6.133.568	4.598.420
Diğer Yükümlülükler	111.132.278	100.098.883	98.015.889	-	2.082.994
Toplam Yükümlülük	7.923.390.226	7.746.537.132	1.942.330.189	2.484.104.420	3.320.102.523

31 Aralık 2024					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)
Finansal Borçlar	5.660.820.272	5.498.247.326	408.502.810	1.424.513.924	3.665.230.592
Kiralama Yükümlülükleri	200.145.088	239.168.381	138.098.899	-	101.069.482
Ticari Borçlar	828.434.946	853.369.179	853.369.179	-	-
Diğer Borçlar	36.946.590	44.477.787	719.302	32.666.397	11.092.088
Diğer Yükümlülükler	35.764.539	23.983.007	18.751.024	-	5.231.983
Toplam Yükümlülük	6.762.111.435	6.659.245.680	1.419.441.214	1.457.180.321	3.782.624.145

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Döviz Kuru Riski

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

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

		31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
		TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1.	Ticari alacaklar	2.369.069	-	47.112	9.881.722	32	205.437
2a.	Parasal finansal varlıklar (Kasa. Banka hesapları dâhil)	8.648.854	1.619	170.614	45.382.219	631.411	338.325
2b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3.	Diğer	7.575.935	17.625	135.640	-	-	-
4.	Dönen varlıklar (1+2+3)	18.593.858	19.244	353.366	55.263.941	631.443	543.762
5.	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a.	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b.	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7.	Diğer	252.189.823	-	5.015.120	-	-	-
8.	Duran varlıklar (5+6+7)	252.189.823	-	5.015.120	-	-	-
9.	Toplam varlıklar (4+8)	270.783.681	19.244	5.368.486	55.263.941	631.443	543.762
10.	Ticari borçlar	1.370.237	22.196	8.288	485.349	6.498	3.863
11.	Finansal yükümlülükler	1.865.583.996	11.845.373	26.940.066	-	-	-
12a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	235.118	5.000	407	230.523	5.000	-
13.	Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12)	1.867.189.351	11.872.569	26.948.761	715.872	11.498	3.863
14.	Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	2.300.042.180	53.585.433	-	1.058.286.089	-	22.004.701
16a.	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b.	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	3.104.613	-	64.554
17.	Uzun vadeli yükümlükler (14+15+16)	2.300.042.180	53.585.433	-	1.061.390.702	-	22.069.255
18.	Toplam yükümlülükler (13+17)	4.167.231.531	65.458.002	26.948.761	1.062.106.574	11.498	22.073.118
19.	Bilanço dışı türev araçların net varlık/(yük.) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a.	Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-
19b.	Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(3.896.447.850)	(65.438.758)	(21.580.275)	(1.006.842.633)	619.945	(21.529.356)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2025				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(280.882.273)	280.882.273	(280.882.273)	280.882.273
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(280.882.273)	280.882.273	(280.882.273)	280.882.273
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(108.762.512)	108.762.512	(108.762.512)	108.762.512
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	(108.762.512)	108.762.512	(108.762.512)	108.762.512
Toplam (3+6)	(389.644.785)	389.644.785	(389.644.785)	389.644.785

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2024				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.858.235	(2.858.235)	2.858.235	(2.858.235)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.858.235	(2.858.235)	2.858.235	(2.858.235)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(103.542.498)	103.542.498	(103.542.498)	103.542.498
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro net etki (4+5)	(103.542.498)	103.542.498	(103.542.498)	103.542.498
Toplam (3+6)	(100.684.263)	100.684.263	(100.684.263)	100.684.263

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

29.3 Piyasa Riski (Devamı)

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi:

Faiz oranı riski

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

Faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	2.902.477.705	1.529.530.401
-Vadeli Mevduatlar	2.902.477.705	1.529.530.401
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	2.537.477.688	3.766.300.076
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	1.154.297.085	2.055.343.150
-Vadeli Mevduatlar	-	-
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	1.154.297.085	2.055.343.150
Finansal Yükümlülükler	3.870.847.330	2.094.665.282

29.4 Operasyon Riski

Sermaye riski yönetimi

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

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	6.408.360.557	5.860.965.359
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	1.837.855.557	1.191.875.029
Net Borç	4.570.505.000	4.669.090.330
Toplam Öz Sermaye	86.176.056.622	60.011.657.826
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,05	0,08

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	300.000	653.917
	300.000	653.917

DİPNOT 31 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket portföyünde yer alan Ankara İli Kahramankazan İlçesi 3520 Ada 6 Parsel üzerinde, Ankara Gimat Keresteciler Sitesi içinde bulunan taşınmaza ilişkin olarak inşaat/yapı ruhsatı alınmış olup, mevcut veya yeni müşterilere kiralanmak üzere 48.633 m² kapalı alana sahip depo yapımına başlanacaktır.

Şirket portföyünde yer alan Ankara İli Sincan İlçesi 415 Ada 30 Parsel üzerinde bulunan, Oto Rey Projesinde yer alan 96 adet bağımsız bölüme iskan belgesi alınmıştır. Projede yer alan 12 adet bölümsüz bölüm için kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

DİPNOT 32 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	4.067.750.269	3.633.750.650
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	93.125.046.518	73.611.794.858
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.335.433.618	1.156.073.241
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	14.192.037	-
	Diğer Varlıklar		3.660.005.386	3.438.941.220
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	102.202.427.828	81.840.559.969
E	Finansal Borçlar	Md.31	6.127.076.440	5.660.820.272
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	39.876.258	200.145.088
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	6.133.568	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	86.185.222.788	59.974.864.263
	Diğer Kaynaklar		9.844.118.774	16.004.730.346
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	102.202.427.828	81.840.559.969

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2025	Önceki Dönem (TL) 31.12.2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.909.206.432	1.578.407.500
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	2.551.242.588	336.122.302
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1.355.022.842	1.657.701.908

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	91,12	89,95	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	5,29	5,85	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	-	-	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	-	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	10,12	10,33	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	2,85	1,93	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	1,33	2,03	≤%10