

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA
EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak Office Building,
Sümer Sokak, No 4, Kat 2,
34485, Maslak, İstanbul

T +90 212 370 0700
F +90 212 370 0849

www.rsmtr.com

ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

**Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na**

Giriş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklarının ("Grup") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki konsolide ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı notlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

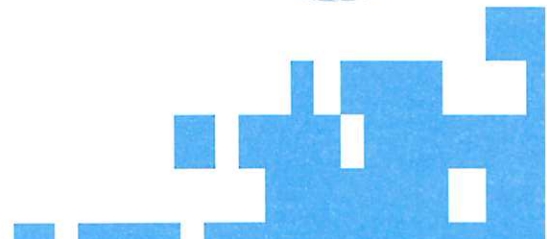
Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı Olumlu Sonucun Dayanağı

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sırasıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi gideri finansal tablolarda 10.281.625.243 TL ve (440.477.304) TL olarak gösterilmektedir. Yönetim, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasına konu oran Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 17.07.2026 tarihli "GYO'larda Cari ve Ertelenmiş Vergi Oranları" konulu yazısında belirtilen ve TMS 12 52A paragrafı açıklamalarına uygun olan %30 yerine %10 uygulamıştır. Şirket, ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi gelirlerini %30 ile ölçmüş olsaydı sırasıyla; 26.838.487.491 TL ve 2.688.329.615 TL'lik tutar raporlayacaktı.



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 31 Mart 2026 tarihli raporunda söz konusu konsolide finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir. Grup'un TMS 34'e uygun olarak 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tabloları da farklı denetim şirketi tarafından sınırlı denetime tabi tutulmuş ve söz konusu denetim şirketi 18 Ağustos 2025 tarihli raporunda ilgili ara dönem konsolide finansal tabloların TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varılmasına sebep olacak herhangi bir hususa rastlamadığını ifade etmiştir.

Sınırlı Olumlu Sonuç

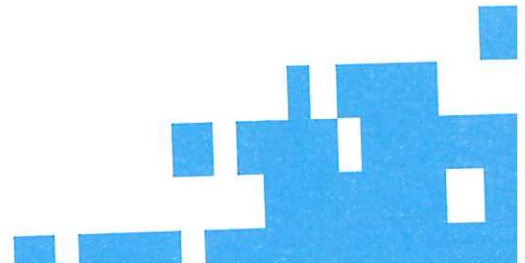
Sınırlı bağımsız denetimimize göre, Sınırlı Olumlu Sonucun Dayanağı paragrafında belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere, Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.



Ahmet Cihat Kumuşoğlu
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2026



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3-4
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-68

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş
		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		11.683.597.676	5.453.142.914
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.919.901.112	2.164.282.064
Finansal Yatırımlar	4	8.157.210.933	2.634.469.005
Ticari Alacaklar		208.970.026	147.422.915
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	<i>158.708.194</i>	<i>147.422.915</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	26	<i>50.261.832</i>	-
Diğer Alacaklar		48.903.397	48.850.853
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>48.903.397</i>	<i>48.850.853</i>
Stoklar	9	2.462.376	2.201.455
Peşin Ödenmiş Giderler		174.124.492	206.706.557
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	<i>50.867</i>	<i>1.715.244</i>
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	26	<i>174.073.625</i>	<i>204.991.313</i>
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	23	162.197.863	236.053.378
Diğer Dönen Varlıklar	13	9.827.477	13.156.687
Duran Varlıklar		116.457.433.554	115.200.709.592
Diğer Alacaklar		3.424	4.032
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	<i>3.424</i>	<i>4.032</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	27	1.486.475.436	1.564.588.610
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	111.109.068.046	109.665.238.353
Maddi Duran Varlıklar	10	3.555.342.177	3.637.130.207
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	34.804.518	36.766.449
Peşin Ödenmiş Giderler		271.739.953	296.981.941
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	<i>271.739.953</i>	<i>296.981.941</i>
Toplam Varlıklar		128.141.031.230	120.653.852.506

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş
		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.587.645.969	4.710.306.305
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	5.956.981.193	2.552.521.591
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	213.236.384	57.583.572
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.958.884.381	1.777.782.760
Ticari Borçlar		59.839.891	139.430.484
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	53.935.178	43.960.948
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	26	5.904.713	95.469.536
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	7.425.992	5.146.490
Diğer Borçlar		166.402.125	137.050.216
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	122.973.878	129.827.249
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	26	43.428.247	7.222.968
Ertelenmiş Gelirler		216.903.640	36.378.068
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	8	50.153.518	36.378.068
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	26	166.750.122	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.972.363	4.413.124
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	16	5.791.538	2.707.502
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	15	2.180.825	1.705.621
Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.304.060.125	14.682.805.517
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.993.923.378	4.803.717.801
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	17.016.090	26.906.875
Diğer Borçlar		612.645	2.452.960
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	612.645	2.452.960
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.882.769	8.579.943
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	15	10.882.769	8.579.943
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	10.281.625.243	9.841.147.938
Toplam Yükümlülükler		24.891.706.094	19.393.111.822
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		103.249.325.136	101.260.740.684
Ödenmiş Sermaye	17	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	7.761.486.890	7.761.486.890
Geri Alınmış Paylar (-)		(197.637.620)	(197.637.620)
Paylara İlişkin Primler		6.653.328	6.653.328
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	1.388.381.672	1.389.682.113
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	6.986.495	2.224.678
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	469.813.404	380.308.966
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	89.828.517.891	59.176.061.851
Net Dönem Karı veya Zararı		1.985.123.076	30.741.960.478
Toplam Özkaynaklar		103.249.325.136	101.260.740.684
Toplam Kaynaklar		128.141.031.230	120.653.852.506

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 01.01.2026- 30.06.2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.04.2026- 30.06.2026	Sınırlı denetimden geçmiş 01.01.2025- 30.06.2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.04.2025- 30.06.2025
	Not				
Hasılat	18	2.048.472.225	951.950.137	2.134.523.501	1.277.462.427
Satışların Maliyeti (-)	18	(288.631.491)	(110.587.029)	(466.162.986)	(213.214.042)
Brüt Kar/(Zarar)		1.759.840.734	841.363.108	1.668.360.515	1.064.248.385
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(32.155.224)	(13.741.334)	(99.318.987)	(37.458.516)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	52.829.639	36.314.088	40.229.445	33.527.254
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(37.775.281)	(14.592.466)	(53.406.264)	(9.720.777)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		1.742.739.868	849.343.396	1.555.864.709	1.050.596.346
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	(32.428.518)	(32.428.518)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		(78.113.175)	3.120.694	8.996.066	12.686.528
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		1.664.626.693	852.464.090	1.532.432.257	1.030.854.356
Finansman Gelirleri	22	1.672.054.384	890.029.349	1.324.673.540	680.680.141
Finansman Giderleri (-)	22	(1.499.181.979)	(820.801.395)	(1.493.531.179)	(725.846.567)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		588.101.282	265.165.237	327.168.347	316.109.473
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		2.425.600.380	1.186.857.281	1.690.742.965	1.301.797.403
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)		(440.477.304)	(61.803.186)	10.693.081.554	(615.732.180)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) /Geliri	23	(440.477.304)	(61.803.186)	10.693.081.554	(615.732.180)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		1.985.123.076	1.125.054.095	12.383.824.519	686.065.223
Dönem Karı/(Zararı)		1.985.123.076	1.125.054.095	12.383.824.519	686.065.223
Pay Başına Kazanç		0,99	0,56	6,19	0,34

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

	Sınırlı denetimden geçmiş 01.01.2026- 30.06.2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.04.2026- 30.06.2026	Sınırlı denetimden geçmiş 01.01.2025- 30.06.2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.04.2025- 30.06.2025
Not				
Dönem Karı/(Zararı)	1.985.123.076	1.125.054.095	12.383.824.519	686.065.223
Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler):				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.444.934)	(2.676.753)	(1.459.667)	(944.383)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.444.934)	(2.676.753)	(1.459.667)	(944.383)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	144.493	267.675	145.967	94.438
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları), vergi etkisi	144.493	267.675	145.967	94.438
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	5.290.908	10.359.112	1.542.229	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	5.290.908	10.359.112	1.542.229	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(529.091)	(1.035.911)	(154.223)	-
Yabancı Para Çevrim Farkları, Vergi Etkisi	(529.091)	(1.035.911)	(154.223)	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	3.461.376	6.914.123	74.306	(849.945)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	1.988.584.452	1.131.968.218	12.383.898.825	685.215.278
Ana Ortaklık Payları	1.988.584.452	1.131.968.218	12.383.898.825	685.215.278

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Yabancı Para Çevrim Farkı	Geri Alınmış Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar	
Not												
01 Ocak 2025 bakiyesi	2.000.000.000	7.761.486.889	6.653.328	1.682.051.133	(2.430.099)	-	(31.956.066)	214.627.412	46.435.162.592	11.897.458.412	69.963.053.601	
Transferler	--	--	--	(1.851.491)	--	--	--	--	11.899.309.903	(11.897.458.412)	--	
Pay Geri Alım İşlemleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Nedeniyle Artış (Azalış)	--	--	--	--	--	--	(80.127.409)	80.127.409	(80.127.409)	-	(80.127.409)	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	--	(1.313.700)	1.388.006	--	--	--	12.383.824.519	12.383.898.825	
- Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.383.824.519	12.383.824.519	
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	(1.313.700)	1.388.006	--	--	--	--	74.306	
30 Haziran 2025 bakiyesi	2.000.000.000	7.761.486.889	6.653.328	1.680.199.642	(3.743.799)	1.388.006	(112.083.475)	294.754.821	58.254.345.086	12.383.824.519	82.266.825.017	
01 Ocak 2026 bakiyesi	2.000.000.000	7.761.486.890	6.653.328	1.392.836.550	(3.154.437)	2.224.678	(197.637.620)	380.308.966	59.176.061.851	30.741.960.478	101.260.740.684	
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Aktarım	--	--	--	--	--	--	--	89.504.438	(89.504.438)	--	--	
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	30.741.960.478	(30.741.960.478)	--	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	--	(1.300.441)	4.761.817	--	--	--	1.985.123.076	1.988.584.452	
- Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.985.123.076	1.985.123.076	
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	(1.300.441)	4.761.817	--	--	--	-	3.461.376	
30 Haziran 2026 bakiyesi	2.000.000.000	7.761.486.890	6.653.328	1.392.836.550	(4.454.878)	6.986.495	(197.637.620)	469.813.404	89.828.517.891	1.985.123.076	103.249.325.136	

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

		Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş
		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Not			
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(3.588.483.557)	1.186.886.550
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.985.123.076	12.383.824.519
Dönem Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(254.739.589)	(10.085.059.532)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	20	110.177.721	284.759.843
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(8.618.124)	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	21	5.862.066	8.763.437
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	(465.586.723)	577.154.867
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	27	78.113.175	(8.996.066)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		440.477.304	(10.693.081.554)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	21-22	292.739.783	6.344.062
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-	(12.637.890)
Parasal Kazanç / (Kayıp)		(707.904.791)	(247.366.231)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(5.318.867.044)	(1.111.878.437)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(5.522.741.928)	40.924.672
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(61.547.111)	(246.967.032)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(51.936)	391.183.756
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(260.921)	54.364.408
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(79.590.593)	(917.103.902)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	27.511.593	67.174.754
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	57.824.053	(286.391.888)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	180.525.572	32.797.392
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	2.279.502	5.813.237
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		77.184.725	(253.673.834)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(3.588.483.557)	1.186.886.550
B. Yatırım Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.463.592.157)	(402.525.614)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	878.296	1.875.630
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(20.640.760)	(34.136.151)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	-	39.768.378
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(1.443.829.693)	(422.671.361)
Alınan Temettüleri		-	12.637.890
C. Finansman Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		6.190.050.923	(77.646.385)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri veya Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		8.802.749.734	2.222.128.927
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	5	8.802.749.734	2.222.128.927
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.078.285.534)	(2.165.962.058)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	5	(3.078.285.534)	(2.165.962.058)
Ödenen Faiz		(1.174.116.442)	(1.157.239.574)
Alınan Faiz		1.639.703.165	1.023.426.320
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.137.975.209	706.714.551
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(382.356.161)	(742.098.694)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C+D+E)		755.619.048	(35.384.143)
F. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	2.164.282.064	1.403.567.183
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E)	3	2.919.901.112	1.368.183.040

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup’un 30 Haziran 2026 itibarı ile halka açıklık oranı %29,03’tür. (31 Aralık 2025: %29,03)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup’un bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 90 kişidir (31 Aralık 2025: 58 kişi)

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolar, 14 Ağustos 2026 tarihinde Yönetim tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un yayımladıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu	Ortaklık Oranları (%)	
		<u>30 Haziran 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi	Otel ve konaklama yerlerinin işletilmesi	100	100
Reysas Investment Germany GMBH	Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi	100	100

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Seri II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

İşletmenin sürekliliği

Grup finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Bu çerçevede 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	4.137,98	1,00000	%206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17761	%211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32112	%250

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve sunum para birimi

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

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı bünyesinde gerçekleştirilen nominal bedeli 2.000.000.000 TL (1.200.000.000 TL anapara, 800.000.000 TL faiz) tutarındaki ihaleyi kazanması sonucunda sabit %35 faiz oranı dikkate alınarak ilgili bakiyenin bugünkü değerini 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolar için yeniden hesaplamıştır. İlgili hesaplama sonucunda finansal tablolarda 1.200.000.000 TL olarak gösterilen diğer finansal yükümlülükler kalemi 31 Aralık 2025 tarihine 187.904.604 TL etkin faiz hesaplaması sonucunda 1.387.904.604 TL bedeliyle yansıtmıştır (30 Haziran 2026 sunum endeksli gösterimi: 1.634.414.101 TL).

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte, belirli koşulların sağlanması durumunda elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmiştir. Ayrıca değişiklik ile, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalara açıklık getirilmiştir. Bunun yanı sıra, 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 araçlara ilişkin TFRS 7 kapsamındaki açıklama hükümleri genişletilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – Korunma* muhasebesine ilişkin ifadeler TFRS 9 ile uyumlu hale getirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç veya kayıplara yönelik açıklamalar* güncellenmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kiracının kira yükümlülüğünü finansal tablo dışı bırakmasına ilişkin hükümler* açıklığa kavuşturulmuş ve "işlem bedeli" ifadesine yapılan referans kaldırılmıştır.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesine ilişkin hükümler* netleştirilmiştir.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi*: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

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

KGK, Ağustos 2025'te "**Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına ilişkin hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesinin uygulanmasına imkân sağlamaktadır. Ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin finansal tablo kullanıcıları tarafından daha iyi anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirilmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için yürürlüğe girmiş olup

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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 ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
 - Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
 - Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler
- Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Kurul Kararı

KGK, Ocak 2026'da "*Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi*" ne ilişkin Kurul Kararını yayımlamıştır. Söz konusu Karar, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolarda muhasebeleştirilmesine ilişkin esasları düzenlemekte olup, birleşmelerin hakların birleşmesi yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesine, karşılaştırmalı bilgilerin sunumuna ve özkaynak kalemlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin açıklamalar içermektedir. Ayrıca, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerine ilişkin uygulamada ortaya çıkan farklılıkların giderilmesine yönelik ilave düzenlemeler getirilmiştir. Söz konusu Karar, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 21, TMS 29, TFRS 9, TMS 7 ve TFRS 19 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

KGK, Nisan 2026'da "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikleri yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standartlarında değişiklikler içermektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Değişiklikler uyarınca, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi, sunum para birimi ise yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler, faaliyet sonuçlarını ve finansal durumlarını karşılaştırmalı bilgiler dâhil olmak üzere raporlama dönemi sonundaki kapanış kuru üzerinden çevirecektir. Değişikliklerle ayrıca ilave açıklama hükümleri ile geçiş hükümleri düzenlenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 28'e yönelik değişiklik, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış olmakla birlikte raporlama tarihi itibarıyla Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından TFRS'ye uyarlanmamış ve yayımlanmamıştır. Bu nedenle söz konusu değişiklik TFRS'nin bir parçasını oluşturmamaktadır. Grup, ilgili değişikliğin KGK tarafından yayımlanarak yürürlüğe girmesini takiben finansal tabloları ve dipnotlarında gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 28 Değişiklikleri – Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğine İlişkin Değişiklikler

UMSK tarafından Haziran 2026'da yayımlanan söz konusu değişiklikler, UMS 28 kapsamında gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulayabilen işletmeler açısından, bu seçeneğin hangi yatırım türlerine uygulanabileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer seçeneğinin uygulanmasına ilişkin muhasebeleştirme esasları ile UFRS 18 *Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar* Standardı kapsamındaki sunum hükümleri arasındaki ilişkinin netleştirilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu değişiklikler, işletmenin UFRS 18 *Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar* Standardını ilk kez uyguladığı tarihte yürürlüğe girecektir.

Grup söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.4 Netleştirme / Mahsup

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

2.5 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın birikmiş etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

Değer düşüklüğü

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

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Değer düşüklüğü (devamı)

Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın bilançodaki defter değerini azaltmaz.

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Grup, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıkların ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Bilanço Dışı Bırakılması

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

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

Türev Finansal Araçlar ve Korunma Muhasebesi

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

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

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

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

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler bu kalemde gösterilir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in %50 pay oranıyla iştirak ettiği Arı Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adında iştiraki bulunmaktadır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (devamı)

Ünvanı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	%50	%50

Kâr payı ve faiz geliri

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

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

Maddi duran varlıklar

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı 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.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

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

Borçlanma maliyetleri

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

Dövizli işlemler

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

Kur farkları oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Hasılat

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

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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

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

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

Pay başına kazanç (zarar)

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

ii) Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar

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

Sermaye ve kar payları

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

İlişkili taraflar

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Cari ve ertelenmiş vergi

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

Grup, geçmiş dönemlerde kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olarak düzenlenmişti. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Grup, ilgili mevzuatta düzenlenen şartları taşıyacağını değerlendirmesi sebebiyle, finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, ileriye yönelik olarak %10'luk vergi oranı ile kullanılarak hesaplanmıştır.

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Cari ve ertelenmiş vergi (devamı)

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

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

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

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

Nakit akış tablosu

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

Stoklar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesini gerektirebilmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	116.263	182.736
TL	116.263	182.736
Banka	2.903.299.674	2.158.699.935
- Vadesiz mevduat	13.890.017	15.859.388
TL	4.275.671	5.395.528
USD	1.746.240	84.021
EURO	7.868.106	10.379.839
- Vadeli mevduat (*)	2.889.409.657	2.142.840.547
Diğer nakit ve nakit benzerleri	16.485.175	5.399.393
	2.919.901.112	2.164.282.064
Vadeli mevduat detay: (*)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
	Faiz Oranı	Faiz Oranı
Ortalama Vade 1 ile 35 gün arası (2025: 1 ile 35 gün arası)	%38,75-%43,00	%35,00-%40,00

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Özel Kesim Tahvil senet ve Bonoları	2.232.210.933	1.359.314.917
Vadesi 3 Aydan Uzun Bir Yıldan Kısa Vadeli Mevduat (*)	5.925.000.000	1.275.154.088
	8.157.210.933	2.634.469.005

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Vadeli mevduat detay (*) :		30 Haziran 2026
Bakiye	Vade Tarihi	Faiz Oranı
155.000.000	19.11.2026	38,75%
500.000.000	31.12.2026	39,75%
270.000.000	31.12.2026	39,75%
2.000.000.000	14.05.2027	41,00%
1.000.000.000	14.05.2027	41,00%
2.000.000.000	14.05.2027	41,20%
5.925.000.000		

Vadeli mevduat detay:		31 Aralık 2025
Bakiye (TL)	Vade Tarihi	Faiz Oranı
322.110.630	31.12.2026	39,75%
183.886.443	19.11.2026	38,50%
597.142.401	31.12.2026	39,75%
172.014.614	20.05.2026	38,50%
1.275.154.088		

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	
Kısa vadeli krediler	5.241.111.598
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	2.958.884.381
Diğer kısa vadeli finansal borçlar	715.869.595
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	213.236.384
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	9.129.101.958
Uzun vadeli krediler	4.099.274.373
Diğer uzun vadeli finansal borçlar	894.649.005
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	17.016.090
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	5.010.939.468
Toplam borçlanmalar	14.140.041.426
31 Aralık 2025	
Kısa vadeli krediler	1.825.988.683
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.777.782.760
Diğer kısa vadeli finansal borçlar	726.532.908
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	57.583.572
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	4.387.887.923
Uzun vadeli krediler	3.895.794.757
Diğer uzun vadeli finansal borçlar	907.923.044
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	26.906.875
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	4.830.624.676
Toplam borçlanmalar	9.218.512.599

(*) Grup, 04.07.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 9304 Ada 10, 9305 Ada 1, 9306 Ada 1 ve 2 Parseller üzerinde bulunan, toplam 80.908,88 m² alana sahip taşınmazlara ilişkin olarak T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 07.07.2025 tarihinde gerçekleştirilen ihaleye katılmış ve en yüksek teklif olan nominal bedeli 2.000.000.000 TL bedel ile ihaleyi almaya hak kazanmıştır. Bu kapsamda, borcun nominal bedeli olan 1.200.000.000 TL, ödenecek faizlerin bugünkü değeri olan 410.518.600 TL (toplamda 1.610.518.600 TL) vade yapılarına göre kısa ve uzun vadeli diğer finansal borçlarda muhasebeleştirilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

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

Kredi borçlarının geri ödeme vadeleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	1.122.754.129	533.094.138
3-12 ay arası	7.793.111.445	3.797.168.362
1-yıl üzeri	4.993.923.378	4.803.759.652
Dönem sonu	13.909.788.952	9.134.022.152

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

30 Haziran 2026 kısa vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	42,45%	5.241.111.598	5.241.111.598
Dönem sonu		5.241.111.598	5.241.111.598

30 Haziran 2026 uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	39,42%	1.020.615.385	1.020.615.385
EUR	5,96%	23.307.973	1.239.571.612
USD	8,19%	14.974.579	698.697.384
Dönem sonu		1.058.897.937	2.958.884.381

30 Haziran 2026 uzun vadeli krediler döviz cinsi:

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	39,42%	502.212.506	502.212.506
EUR	5,96%	4.800.000	249.517.920
USD	8,19%	71.745.025	3.347.543.947
Dönem sonu		578.757.531	4.099.274.373

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Haziran 2026 diğer kısa vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	715.869.595	715.869.595
Dönem sonu		715.869.595	715.869.595

30 Haziran 2026 diğer uzun vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	894.649.005	894.649.005
Dönem sonu		894.649.005	894.649.005

31 Aralık 2025 kısa vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
EUR	5,59%	22.140.066	1.313.437.397
USD	8,90%	10.140.183	512.551.286
Dönem sonu		32.280.249	1.825.988.683

31 Aralık 2025 diğer kısa vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	726.532.908	726.532.908
Dönem sonu		726.532.908	726.532.908

31 Aralık 2025 uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	30,43%	1.691.591.272	1.691.591.272
USD	8,89%	1.705.190	86.191.488
Dönem sonu		1.693.296.462	1.777.782.760

(*) 31 Aralık 2025 tarihinde finansal tablolarda yer alan kredilerin döviz tutarları nominal bırakılmışken, TL karşılıkları 30 Haziran 2026 tarihli TL satın alım gücünü göstermektedir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 uzun vadeli krediler döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	30,43%	902.992.740	902.992.740
EUR	5,80%	4.800.000	284.243.112
USD	8,89%	53.585.433	2.708.558.905
Dönem sonu		961.378.173	3.895.794.757

31 Aralık 2025 diğer uzun vadeli finansal borçlar döviz cinsi

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	907.923.044	907.923.044
Dönem sonu		907.923.044	907.923.044

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alıcılar	160.822.388	116.238.200
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	<i>50.261.832</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>110.560.556</i>	<i>116.238.200</i>
Alacak senetleri	48.147.638	31.184.715
Şüpheli ticari alacaklar	18.172.261	26.465.590
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(18.172.261)	(26.465.590)
	208.970.026	147.422.915

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı – 1 Ocak,	26.465.590	17.030.774
Yıl içinde oluşan karşılıklar	10.134.634	15.441.917
Yıl içinde konusu kalmayan karşılıklar	(14.471.956)	(25.193)
Parasal kazanç (kayıp)	(3.956.007)	(5.981.908)
Dönem sonu	18.172.261	26.465.590

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	59.839.891	139.136.081
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>5.904.713</i>	<i>95.469.536</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>53.935.178</i>	<i>43.666.545</i>
Senetli ticari borçlar	-	294.403
Toplam	59.839.891	139.430.484

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.588.332	1.726.843
Vergi dairesinden alacaklar	34.771.466	8.815.848
Diğer	12.543.599	38.308.162
Şüpheli diğer alacaklar	1.828.667	2.153.462
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.828.667)	(2.153.462)
	48.903.397	48.850.853

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatları	3.424	4.032
	3.424	4.032

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı karşılık tutarı	2.153.462	2.818.716
Dönem içinde karşılık ve tahsilatlar, net etki	-	(240.123)
Parasal kazanç (kayıp)	(324.795)	(425.131)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	1.828.667	2.153.462

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	85.117.815	113.825.886
Alınan Depozito ve Teminatlar	7.872.794	6.630.259
Diğer (*)	29.983.269	9.371.104
	122.973.878	129.827.249

(*) Diğer borçların; 23.414.453 TL'lik kısmı sonuçlanan davalara ilişkin tutarları göstermektedir.

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadesi geçmiş ve taksitlendirilmiş borç (*)	612.645	2.452.960
	612.645	2.452.960

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar; 7256 ve 7326 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamındaki belediyelere ödenmesi gerekli geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borçlarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar	43.428.247	7.222.968
	43.428.247	7.222.968

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	174.124.492	205.278.943
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	174.073.625	204.991.313
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	50.867	287.630
Gelecek aylara ait giderler	-	1.427.614
	174.124.492	206.706.557

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen duran varlık avansları	271.739.953	296.981.941
<i>İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları</i>	<i>271.739.953</i>	<i>296.981.941</i>
	271.739.953	296.981.941

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	190.240.859	31.515.680
<i>İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları</i>	<i>166.750.122</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan alınan sipariş avansları</i>	<i>23.490.737</i>	<i>31.515.680</i>
Gelecek aylara ait gelirler	26.662.781	4.862.388
	216.903.640	36.378.068

NOT 9 – STOKLAR

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Hammadde	1.991.539	1.744.520
Ticari Mallar	470.837	456.935
	2.462.376	2.201.455

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem	1.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	30 Haziran 2026
Maliyet						
Yeraltı ve yerüstü düzen	167.652	-	-	-	--	167.652
Makine ve teçhizatlar	3.583.182.638	9.671.406	-	-	--	3.592.854.044
Mobilya ve demirbaşlar	226.066.227	4.193.468	-	-	--	230.259.695
Yapılmakta olan yatırımlar	1.563.716	-	(878.296)	-	--	685.420
Motorlu taşıtlar	1.048.937	5.774.495	-	-	--	6.823.432
Özel maliyetler	79.051.280	1.001.391	-	-	--	80.052.671
	3.891.080.450	20.640.760	(878.296)	--	--	3.910.842.914
Birikmiş amortisman						
Yeraltı ve yerüstü düzen	115.493	5.588	--	--	--	121.081
Makine ve teçhizatlar	-	93.825.672	--	--	--	93.825.672
Mobilya ve demirbaşlar	173.965.763	7.606.872	--	--	--	181.572.635
Motorlu taşıtlar	1.048.937	-	--	--	--	1.048.937
Özel maliyetler	78.820.050	112.362	--	--	--	78.932.412
	253.950.243	101.550.494	--	--	--	355.500.737
Net kayıtlı değer	3.637.130.207	(80.909.734)	(878.296)	--	--	3.555.342.177

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme	30 Haziran 2025
Maliyet						
Yer altı ve yer üstü düzen	167.652	--	--	--	--	167.652
Makine ve teçhizatlar	2.504.489.968	21.167.194	(2.606.032)	1.590.354.856	--	4.113.405.987
Mobilya ve demirbaşlar	1.446.730.081	11.724.431	--	(1.247.891.505)	--	210.563.007
Yapılmakta olan yatırımlar	--	1.590.008	--	--	--	1.590.008
Motorlu taşıtlar	1.048.936	--	--	--	--	1.048.936
Özel maliyetler	2.334.729.192	--	--	(342.463.352)	--	1.992.265.840
	6.287.165.829	34.481.634	(2.606.032)	--	--	6.319.041.430
Birikmiş amortisman				--		
Yer altı ve yer üstü düzen	116.782	4.415	--	--	--	121.197
Makine ve teçhizatlar	1.367.779.767	215.160.053	(730.403)	246.890.076	--	1.829.099.493
Mobilya ve demirbaşlar	370.539.565	7.828.746	-	(242.690.300)	--	135.678.010
Motorlu taşıtlar	921.914	104.032	-	-	--	1.025.946
Özel maliyetler	391.721.695	55.534.858	-	(4.199.776)	--	443.056.777
	2.131.079.723	278.632.104	(730.403)	--	--	2.408.981.423
Net kayıtlı değer	4.156.086.106	(244.150.470)	(1.875.629)	--	--	3.910.060.007

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 11 -- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Haziran 2026 itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkış	30 Haziran 2026
Maliyet				
Depo	49.021.932	6.665.296	--	55.687.228
	49.021.932	6.665.296	--	55.687.228
Birikmiş Amortisman				
Depo	12.255.483	8.627.227	--	20.882.710
	12.255.483	8.627.227	--	20.882.710
Net kayıtlı değeri	36.766.449	--	--	34.804.518

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkış	30 Haziran 2025
Maliyet				
Depo	--	49.021.932	--	49.021.932
	--	49.021.932	--	49.021.932
Birikmiş Amortisman				
Depo	--	6.127.742	--	6.127.742
	--	6.127.742	--	6.127.742
Net kayıtlı değeri		42.894.190	--	42.894.190

Kullanım hakkı varlıkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	36.766.449	-
Dönem içi giriş / (çıkış)	6.665.296	49.021.932
Dönem amortismanı	(8.627.227)	(12.255.483)
Dönem sonu toplam	34.804.518	36.766.449

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2026
Maliyet					
Arsa, arazi ve binalar	109.665.238.353	1.443.829.693	-	-	111.109.068.046
	109.665.238.353	1.443.829.693	-	-	111.109.068.046

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2025
Maliyet					
Arsa, arazi ve binalar	86.258.713.017	422.671.361	(39.768.378)	108.825.801	86.750.441.801
	86.258.713.017	422.671.361	(39.768.378)	108.825.801	86.750.441.801

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

İl	İlçe	Mevkii	30 Haziran 2025	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026
Adana	Sarıçam	Suluca	535.971.439	599.110.466	599.393.857
Adana	Yüreğir	Dağcı	816.944.487	915.888.285	915.888.285
Adana	Sarıçam	Dağcı	2.003.826.102	2.225.688.021	2.225.688.021
Adana	Sarıçam	Suluca	1.387.264.225	1.556.804.002	1.556.804.002
Adana	Sarıçam	Suluca	693.632.112	765.448.261	765.448.261
Adana	Seyhan	Sarıhamzalı	735.250.039	859.657.278	859.657.278
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	503.965.514	559.366.037	559.369.701
Ankara	Sincan	Yeni Cimşit	1.280.190.362	1.483.792.014	1.639.628.772
Ankara	Çankaya	Lodumlu(Me)	23.352.281	26.793.067	26.793.067
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey (i)	118.688.161	134.542.252	134.542.252
Ankara	Kahramankazan	Orhaniye (i)	665.116.126	741.896.007	741.896.007
Ankara	Kahramankazan	Saray (i)	762.532.902	850.236.376	850.236.376
Antalya	Kumluca	Sarıkavak	258.955.988	303.824.079	303.824.079
Antalya	Kepez	Sütçüler	303.656.725	349.162.168	349.162.168
Antalya	Serik	Çandır	1.957.583.962	2.213.911.894	2.213.911.894
Bartın	Merkez	Balamba	30.828.094	34.739.575	34.739.575
Bolu	Merkez	Saraycık	590.357.998	712.455.689	712.455.689
Düzce	Merkez	Darıcı	83.107.917	97.153.049	97.153.049
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	134.102.208	152.088.681	152.088.681
Düzce	Merkez	Arapçiftliği	301.344.618	341.802.089	341.802.089
Erzincan	Merkez	İzzetpaşa	972.903.815	1.131.085.231	1.131.085.231

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	30 Haziran 2025	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026
Erzurum	Palandöken	Solakzade	140.922.824	176.641.906	213.992.369
Eskişehir	Sivrihisar	Kurşunlu	7.861.163	8.655.453	8.655.453
Eskişehir	Odunpazarı	75. Yıl	292.866.892	341.507.686	341.507.686
Eskişehir	Tepebaşı	Eskibağlar	1.363.125.828	1.593.614.998	1.593.614.998
Giresun	Tirebolu	İstiklal	126.395.185	149.556.814	149.556.814
Giresun	Bulancak	Pazarsuyu	277.452.845	321.488.270	321.488.270
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	1.653.910.373	1.778.195.191	1.820.980.651
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	60.114.783	72.423.182	72.423.182
İstanbul	Pendik	Kurna	770.702.347	866.993.805	866.993.805
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	323.694.986	335.914.025	335.914.025
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	366.854.317	366.854.317	366.854.317
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	1.173.841.193	1.493.000.945	1.493.000.945
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	1.772.615.398	2.156.797.677	2.156.797.677
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	3.183.000.693	3.850.793.560	3.850.793.560
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	3.059.688.318	3.701.236.746	3.701.236.746
İstanbul	Tuzla	Tepeören	8.261.929.160	9.597.543.583	9.597.543.583
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	539.491.643	615.891.447	615.891.447
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	3.853.511.735	4.586.801.504	4.586.801.504
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	115.605.352	116.760.300	116.760.300
İstanbul	Sancaktepe	-	-	-	28.916.798
İzmir	Bayındır	Canlı	71.399.557	81.255.277	81.255.277
İzmir	Bayındır	Canlı	114.665.214	130.420.608	130.420.608
İzmir	Torbalı	Subaşı	1.256.244.825	1.489.680.078	1.489.680.078
İzmir	Menderes	Görece	886.307.699	1.032.177.540	1.032.177.540
İzmir	Menderes	Görece	700.260.152	847.881.151	847.881.151
İzmir	Menderes	Görece	434.367.843	504.776.170	504.776.170
İzmir	Menderes	Görece	407.701.542	473.787.427	473.787.427
İzmir	Menderes	Görece	1.072.663.527	1.246.535.616	1.246.535.616
İzmir	Torbalı	Torbalı	1.464.334.459	1.837.075.827	1.837.075.827
İzmir	Kemalpaşa	Ansızca	716.753.183	827.272.928	848.457.162
İzmir	Kemalpaşa		694.107.124	777.224.388	777.224.388
Karabük	Merkez	Çerçiler	34.219.185	41.216.445	41.216.445
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	71.675.319	82.432.890	82.432.890
Kastamonu	Merkez	Kuzeykent	91.097.018	102.452.306	102.452.306
Kastamonu	Tosya	Dilkuşah	15.259.906	17.075.384	17.075.384
Kocaeli	Çayirova	Akse	246.624.751	292.047.952	292.047.952
Kocaeli	Gebze	Balçık	5.009.565.256	6.005.824.819	6.005.824.819
Kocaeli	Gebze	Balçık	372.176.197	488.709.274	555.606.221
Kocaeli	Kartepe	Maşukiye	50.866.355	60.058.248	60.058.248
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	57.802.676	68.301.537	68.301.537
Kocaeli	Çayirova	Akse	662.804.019	800.776.642	800.776.642

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İl	İlçe	Mevkii	30 Haziran 2025	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026
Kocaeli	Çayirova		1.811.150.516	2.151.498.420	2.151.498.420
Kocaeli	Çayirova	Akse	393.058.197	473.400.309	473.400.309
Kocaeli	Çayirova	Akse	4.547.143.847	5.417.018.464	5.417.018.464
Kocaeli	Çayirova	Akse	2.211.915.736	2.634.319.631	2.634.319.631
Kocaeli	Çayirova	Akse	2.466.247.510	2.938.143.710	2.938.143.710
Kocaeli	Çayirova	Akse	4.932.495.022	5.766.769.438	5.766.769.438
Kocaeli	Çayirova	Akse	3.630.008.054	4.327.726.707	4.327.726.707
Kocaeli	Çayirova	Akse	886.307.699	1.059.262.632	1.059.262.632
Kocaeli	Çayirova	Şekerpınar(2)	2.026.947.172	2.408.217.991	2.408.217.991
Kocaeli	Kartepe	Uzuntarla	354.523.080	423.940.575	423.940.575
Kocaeli	Çayirova	Şekerpınar(2)	2.080.896.337	3.002.912.409	3.002.912.409
Kocaeli	Çayirova	Çayirova	-	-	186.775
Ordu	Ünye	Yüceler	323.694.986	372.125.616	372.125.616
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	305.968.832	343.862.911	343.862.911
Sakarya	Arifiye	Hanlı/Hanlıköy	439.300.338	496.952.563	496.952.563
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	113.293.245	129.254.771	129.254.771
Sakarya	Arifiye	Yukarıkirezce	306.739.535	350.339.781	350.339.781
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	551.285.757	1.001.612.602	1.030.406.702
Samsun	Terme	Söğütlü	130.248.696	155.444.878	155.444.878
Samsun	Çarşamba	Dikbıyık	500.956.526	573.909.554	573.909.554
Samsun	Çarşamba	Epçeli	184.968.564	217.858.351	217.858.351
Samsun	Çarşamba	Irmaksırtı	311.304.046	357.699.861	357.699.861
Kocaeli	Çayirova		-	373.556.132	373.556.132
İstanbul	Arnavutköy	Yeşilbayır	104.660.945	153.686.702	153.686.702
İstanbul	Tuzla	Aydınlı	-	2.382.763.892	2.382.814.385
İstanbul	Tuzla	Tepeören	-	3.120.673.680	3.120.673.680
Toplam			86.750.441.801	109.665.238.350	111.109.068.044

NOT 13 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	9.418.328	12.706.250
Verilen iş avansları	29.149	23.552
Personele verilen avanslar	380.000	426.885
	9.827.477	13.156.687

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personel ücret borçları	4.629.050	3.547.620
Kamuya ödenecek ertelenmiş vergi borçları	735.175	-
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.061.767	1.598.870
	7.425.992	5.146.490

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 30 Haziran 2026 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 46.655,43 TL) tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar için kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılığı	2.180.825	1.705.621
	2.180.825	1.705.621

Çalışanlara sağlanan faydalar için uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	10.882.769	8.579.943
	10.882.769	8.579.943

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

İzin karşılığı hareket tablosu

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.705.621	2.784.914
Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri)	732.453	101.117
Parasal kazanç (kayıp)	(257.249)	(1.180.410)
	2.180.825	1.705.621

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	8.579.943	6.463.648
Faiz maliyeti	121.921	2.690.209
Cari dönem hizmet maliyeti	2.826.091	2.813.183
Dönem içinde ödenen (-)	(651.562)	(907.755)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	1.300.441	1.139.748
Parasal kazanç (kayıp)	(1.294.065)	(3.619.090)
	10.882.769	8.579.943

NOT 16 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları, Grup'a karşı açılmış işçi davaları karşılıklarından oluşmaktadır:

Kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava Karşılıkları	5.791.538	2.707.502
	5.791.538	2.707.502

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Dava Karşılıkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı dava karşılık tutarı	2.707.502	11.159.509
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	3.492.393	2.707.502
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(9.894.037)
Parasal kazanç (kayıp)	(408.357)	(1.265.472)
	5.791.538	2.707.502

Grup tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	12.545.376.284	16.782.797.878
-Teminat mektupları	2.333.561.384	2.788.380.484
-İpotek ve Kefaletler	10.211.814.900	13.994.417.394
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	262.407.064	273.524.428
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	12.807.783.348	17.056.322.306

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, çıkarılmış sermayesi her biri nama yazılı 1 TL kıymetle 2.000.000.000 adet paydan oluşmakta olup bunlardan 4.705.883 adeti nama yazılı A Grubu ve 1.995.294.117 adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. Ödenmiş sermaye tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedar	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
		Toplam TL		Toplam TL
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.	62,00%	1.240.000.000	62,00%	1.240.000.000
Egemen Döven	8,88%	177.500.001	8,88%	177.500.001
Diğer (*)	29,12%	582.499.999	29,12%	582.499.999
Toplam	100%	2.000.000.000	100%	2.000.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		7.761.486.890		7.761.486.890
Toplam sermaye		9.761.486.890		9.761.486.890

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	469.813.404	380.308.966
	469.813.404	380.308.966

Paylara ilişkin primler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Paylara İlişkin Primler	6.653.328	6.653.328
	6.653.328	6.653.328

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.392.836.550	1.380.744.861
Dönem içi net artış / (azalış)	-	12.091.689
Toplam	1.392.836.550	1.392.836.550

Yabancı Para Çevrim Farkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	2.224.678	-
Dönem içi artış / (azalış)	4.761.817	2.224.678
Toplam	6.986.495	2.224.678

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	(3.154.437)	(2.467.271)
Dönem içi net artış / (azalış)	(1.300.441)	(687.166)
	(4.454.878)	(3.154.437)

Kar dağıtımı

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	59.176.061.851	46.207.419.505
Net dönem karından/(zararından) transfer	30.741.960.478	13.133.982.308
Pay Geri Alım İşlemleri Artış (Azalış)	-	(165.681.554)
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Transfer	(89.504.438)	341.592
	89.828.517.891	59.176.061.851

NOT 18 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Hasılat ve satışların maliyeti:	1.01.-	1.04.-	1.01.-	1.04.-
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Yurtiçi Satışlar	2.053.611.112	965.082.605	2.102.404.572	1.259.318.716
Diğer Satışlar	18.855.315	5.179.590	43.165.376	20.528.747
Brüt Satışlar	2.072.466.427	970.262.195	2.145.569.948	1.279.847.463
Satış iadeleri (-)	(23.994.202)	(18.312.058)	(11.046.447)	(2.385.036)
Satış İndirimleri (-)	(23.994.202)	(18.312.058)	(11.046.447)	(2.385.036)
Net Satışlar	2.048.472.225	951.950.137	2.134.523.501	1.277.462.427
Satılan hizmet maliyeti (-)	(288.631.491)	(110.587.029)	(466.162.986)	(213.214.042)
Satışların Maliyeti (-)	(288.631.491)	(110.587.029)	(466.162.986)	(213.214.042)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr (zarar)	1.759.840.734	841.363.108	1.668.360.515	1.064.248.385

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 19 – FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet giderleri

	1.01.- 30.06.2026	1.04.- 30.06.2026	1.01.- 30.06.2025	1.04.- 30.06.2025
Genel yönetim giderleri	(32.155.224)	(13.741.334)	(99.318.987)	(37.458.516)
	(32.155.224)	(13.741.334)	(99.318.987)	(37.458.516)

Genel yönetim giderleri

	1.01.- 30.06.2026	1.04.- 30.06.2026	1.01.- 30.06.2025	1.04.- 30.06.2025
Personel Giderleri	(18.004.231)	(8.860.238)	(59.198.063)	(27.971.213)
Müşavirlik ve Danışmanlık Gideri	(7.501.416)	(2.491.994)	(6.028.762)	(2.040.961)
Vergi Resim Harç	(3.459.032)	(758.329)	(6.993.415)	(2.557.204)
Temsil ve Ağırlama Gideri	-	-	(22.394.533)	(1.136.683)
Noter Tescil İlan Giderleri	(1.664.918)	(466.410)	(1.742.154)	(1.224.088)
Diğer Giderler	(1.525.627)	(1.164.363)	(2.962.060)	(2.528.367)
	(32.155.224)	(13.741.334)	(99.318.987)	(37.458.516)

NOT 20 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa payı giderleri;

	1.01.- 30.06.2026	1.04.- 30.06.2026	1.01.- 30.06.2025	1.04.- 30.06.2025
Satışların maliyeti	110.177.721	54.033.410	284.759.846	109.163.136
Toplam	110.177.721	54.033.410	284.759.846	109.163.136

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1.01.- 30.06.2026	1.04.- 30.06.2026	1.01.- 30.06.2025	1.04.- 30.06.2025
Konusu Kalmayan Karşılıklar	14.471.956	14.367.500	26.833.205	26.414.394
Reeskont Geliri	9.510.964	868.086	2.325.622	63.874
Kur Farkı Gelirleri	115.724	81.580	2.544.392	2.544.392
Sosyal güvenlik prim ve destek gelirleri	1.049.179	974.151	1.619.856	1.052.686
Diğer Gelirler ve Karlar	13.275.294	5.616.249	6.906.370	3.451.908
Tazminat Gelirleri	14.406.522	14.406.522	-	-
	52.829.639	36.314.088	40.229.445	33.527.254

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1.01.- 30.06.2026	1.04.- 30.06.2026	1.01.- 30.06.2025	1.04.- 30.06.2025
Karşılık Giderleri	(13.627.027)	(9.448.474)	(31.638.381)	(2.486.010)
Reeskont Giderleri	(22.728.431)	(4.563.890)	(16.476.509)	(3.918.285)
Kur Farkı Giderleri	(141.189)	(63.975)	(3.092.268)	(1.536.560)
Diğer Giderler	(1.278.634)	(516.127)	(2.199.106)	(1.779.922)
	(37.775.281)	(14.592.466)	(53.406.264)	(9.720.777)

NOT 22 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler

	1.01.- 30.06.2026	1.04.- 30.06.2026	1.01.- 30.06.2025	1.04.- 30.06.2025
Faiz Gelirleri	1.639.703.165	875.598.404	1.301.799.012	666.230.977
Kur Farkı Gelirleri	32.351.219	14.430.945	22.874.528	14.449.164
	1.672.054.384	890.029.349	1.324.673.540	680.680.141

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 22 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

Finansal giderler

	1.01.-	1.04.-	1.01.-	1.04.-
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Faiz Giderleri	(1.174.116.442)	(640.857.218)	(1.174.260.191)	(532.217.054)
Kur Farkı Giderleri	(325.065.537)	(179.944.177)	(319.270.988)	(193.629.513)
	(1.499.181.979)	(820.801.395)	(1.493.531.179)	(725.846.567)

NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

Grup, geçmiş dönemlerde kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olarak düzenlenmişti. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. 2026 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %10'dur. (2025: %10). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %10'dur. (2025: %10). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

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

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

Grup’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi (-)	(162.197.863)	(236.053.378)
	(162.197.863)	(236.053.378)

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

Vergi Gelir / (Gideri)

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(440.477.304)	10.693.081.554
	(440.477.304)	10.693.081.554

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen vergi varlıkları	22.776.779	19.041.433
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(10.304.402.022)	(9.860.189.371)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	(10.281.625.243)	(9.841.147.938)

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 23- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergiler

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

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

	30.06.2026		31.12.2025	
Ertelenmiş Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)
Alacak Reeskontları	19.978.875	2.057.919	5.985.695	533.223
Borç Reeskontları	(3.102.563)	(325.979)	(9.910.269)	(948.063)
Kıdem Tazminatı	10.882.769	2.227.668	9.917.004	2.141.455
İzin Karşılığı	2.180.825	247.567	2.290.595	448.060
Sabit Kıymetler ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(103.022.589.845)	(10.302.815.154)	(98.577.521.098)	(9.858.331.832)
Finansal Borçlanmalar	176.644.715	17.664.471	279.128.295	27.912.829
Dava Karşılıkları	5.791.538	579.154	6.257.605	763.207
Şüpheli Alacak Düzeltmeleri	(8.932.382)	(667.194)	(10.451.677)	(909.476)
Kiralama Yükümlülükleri	(5.936.948)	(593.695)	765.209	76.521
Diğer Düzeltmeler	-	-	(128.060.640)	(12.833.862)
	(102.825.083.016)	(10.281.625.243)	(98.421.599.281)	(9.841.147.938)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 24 – PARASAL KAYIP KAZANÇ

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	612.611.317	356.403.049
Stoklar	332.033	629.590
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.472.270.231)	(1.395.847.648)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.563.166.977	12.362.072.879
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	547.888.188	318.984.066
Kullanım Hakkı Varlıkları	21.160.263	4.279.873
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	(1.484.285.059)	(2.560.267.729)
Madi Duran Varlık Yeniden Değerleme Yedekleri	(210.073.712)	-
Paylara İlişkin Primler	(1.003.484)	(950.831)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(59.728.522)	(32.341.459)
Geri Alınmış Paylar	29.808.572	6.235.803
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(13.561.058.314)	(8.416.828.654)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	237.189.984	22.633.117
Diğer Finansal Tablo Düzeltmeleri	1.484.622	47.804.042
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(24.510.035)	(29.234.702)
Hasılat	(36.239.396)	(101.506.425)
Satışların Maliyeti	9.039.671	61.479.433
Genel Yönetim Giderleri	1.463.926	5.334.495
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(457.001)	(1.163.209)
Yatırım Faaliyetinden Gelirler	-	(10.983.879)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	6.058.452	3.584.934
Finansman Gelirleri	(14.301.720)	(56.087.663)
Finansman Giderleri	9.926.033	70.107.612
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	588.101.282	327.168.347

NOT 25 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	1.985.123.076	12.383.824.519
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.000.000.000	2.000.000.000
Hisse başına kazanç / (kayıp)	0,99	6,19

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 26- İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	57.202.484	-
	57.202.484	-
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(6.940.652)	-
	50.261.832	-

İlişkili taraflardan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	174.073.625	204.991.313
	174.073.625	204.991.313

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi	7.284.119	17.338.930
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	-	78.130.605
	7.284.119	95.469.536
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(1.379.406)	-
	5.904.713	95.469.536

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	43.428.247	7.222.968
	43.428.247	7.222.968

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi	166.750.122	-
	166.750.122	-

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 26– İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2026	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	9.548.460	-	9.548.460
Egemence İnşaat A.Ş.	8.583.624	-	-	210.437.920	219.021.544
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	12.747.655	14.648.343	2.897.070	-	30.293.068
	21.331.279	14.648.343	12.445.530	210.437.920	258.863.072

30 Haziran 2026	Diğer	Kira	Vade Farkı	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	2.391.508	569.555.673	-	571.947.181
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	69.538	22.208.689	-	22.278.227
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	811.991	811.991
Diğer	195.644	6.171.310	-	6.366.954
	2.656.690	597.935.672	811.991	601.404.353

31 Aralık 2025	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	59.301.978	-	-	59.301.978
Reysaş Taşımacılık ve Loj. Tic. A.Ş.	166.175	792.246	13.758.850	34.446.291	21.499.435	70.662.997
	166.175	792.246	73.060.828	34.446.291	21.499.435	129.964.976

31 Aralık 2025	Diğer	İade	Kira	Vade Farkı	Toplam
Arı Lojistik İnşaat San.ve Tic. Anonim Şirketi	587.505	-	-	-	587.505
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. Anonim Şirketi	6.233.202	-	854.938.033	-	861.171.235
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim Anonim Şirketi	-	-	41.818.526	-	41.818.526
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	-	6.389.449	-	10.212.363	16.601.812
Diğer	834.999	-	7.848.964	-	8.683.963
	7.655.706	6.389.449	904.605.523	10.212.363	928.863.041

01 Ocak – 30 Haziran 2026 döneminde içerisinde üst yönetime ödenen brüt ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı: 2.748.546,37 TL (01 Ocak – 31 Aralık 2025: 1.070.314TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 27 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle izlenen yatırımlar	Etkin Pay (%)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
		Net Değer	Net Değer
Arı Lojistik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	50%	1.486.475.436	1.564.588.610
		1.486.475.436	1.564.588.610

İştirakler (özkaynak yöntemiyle izlenen)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.564.588.610	1.359.169.698
Temettü dağıtımı	-	(48.948.686)
Dönem Kârı / (Zararı)	(78.113.174)	254.367.598
Dönem sonu toplam iştirakler	1.486.475.436	1.564.588.610

İştirakler (özkaynak yöntemiyle izlenen)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	4.005.691.407	4.014.844.037
Toplam yükümlülükler	1.032.740.536	878.272.530
Özkaynaklar	2.972.950.871	3.136.571.507
Hasılat	71.449.751	137.438.096
Dönem sonu toplam iştirakler	8.082.832.565	8.167.126.170

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

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

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

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

Grup bahis konusu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir.

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Grup'un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Kredi Riski

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Kredi Riski (Devamı)

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

30 Haziran 2026	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	50.261.832	158.708.194	-	48.903.397	2.903.299.674
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	50.261.832	158.708.194	-	48.903.397	2.903.299.674
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
-Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	18.172.261	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(18.172.261)	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	147.422.915	-	48.850.853	2.158.699.935
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	147.422.915	-	48.850.853	2.158.699.935
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
-Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	26.465.590	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(26.465.590)	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Likidite Riski

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

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

30 Haziran 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	13.909.788.952	12.645.262.684	1.122.754.129	7.793.111.445	4.993.923.378
Kiralama işlemlerinden borçlar	230.252.474	230.252.474	-	213.236.384	17.016.090
Diğer borçlar	123.586.523	123.586.523	123.586.523	-	612.645
Ticari borçlar	53.935.178	53.935.178	53.935.178	-	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	43.428.247	43.428.247	43.428.247	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	5.904.713	5.904.713	5.904.713	-	-
Toplam	14.366.896.087	13.102.369.819	1.349.608.790	8.006.347.829	5.011.552.113

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	1-3 ay arası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	9.134.022.152	8.976.125.543	533.094.138	3.797.168.362	4.803.759.652
Kiralama işlemlerinden borçlar	84.490.447	84.490.447	-	57.583.572	26.906.875
Diğer Borçlar	132.280.209	132.280.209	129.827.249	-	2.452.960
Ticari Borçlar	43.960.948	43.960.948	-	43.960.948	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7.222.968	7.222.968	7.222.968	-	-
İlişkili Taraflara Ticari	95.469.536	95.469.536	95.469.536	-	-
Toplam	9.497.446.260	9.339.549.651	765.613.891	3.898.712.882	4.833.119.487

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Piyasa Riski

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

Kur Riski

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

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

	30 Haziran 2026		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	4.446.535	-	83.760
2. Parasal finansal varlıklar	173.921.321	685.393	2.674.862
3. Parasal olmayan finansal varlıklar	36.101.601	-	680.051
4.Dönen varlıklar (1+2+3)	214.469.457	685.393	3.438.673
5. Diğer duran varlıklar	278.199.869	-	5.240.491
6. Duran varlıklar (5)	278.199.869	-	5.240.491
7. Toplam varlıklar (4+6)	492.669.326	685.393	8.679.164
8. Ticari borçlar	906.427	9.382	8.813
9. Finansal yükümlülükler	1.378.870.018	4.476.333	22.000.000
10. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	271.399	5.000	717
11. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9+10)	1.380.047.843	4.490.714	22.009.530
12. Finansal yükümlülükler	4.200.674.987	84.558.901	4.800.000
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	4.200.674.987	84.558.901	4.800.000
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	5.580.722.830	89.049.615	26.809.530
15. Net yabancı para varlık pozisyonu (7-14)	(5.088.053.504)	(88.364.222)	(13.325.011)
16. Parasal kalemler net yabancı para varlık pozisyonu (1+2+8+9+12)	(5.402.354.975)	(88.364.222)	(24.050.907)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	215	-	4
2. Parasal finansal varlıklar	9.956.008	1.626	196.603
3. Diğer	25.653.451	20.755	492.467
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	35.609.674	22.381	689.075
5. Diğer	271.269.656	-	5.394.547
6. Duran varlıklar (5)	271.269.656	-	5.394.547
7. Toplam varlıklar (4+6)	306.879.330	22.381	6.083.622
8. Ticari borçlar	923.966	6.510	12.795
9. Finansal yükümlülükler	1.560.152.135	5.747.857	26.072.424
11. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	1.561.076.101	5.754.367	26.085.218
12. Finansal yükümlülükler	2.967.328.034	63.102.887	5.136.703
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	2.967.328.034	63.102.887	5.136.703
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	4.528.404.135	75.772.040	31.737.759
15. Net yabancı para varlık pozisyonu (7-14)	(4.221.524.805)	(75.749.659)	(25.654.137)
16. Parasal kalemler net yabancı para varlık pozisyonu (=1+2+8+9+12)	(4.518.447.912)	(68.855.629)	(31.025.314)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Duyarlılık analizi;

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

30 Haziran 2026

	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	(412.295.089)	412.295.089	(412.295.089)	412.295.089
ABD Doları net etki	(412.295.089)	412.295.089	(412.295.089)	412.295.089
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	(127.908.258)	127.908.258	(127.908.258)	127.908.258
Avro net etki	(127.908.258)	127.908.258	(127.908.258)	127.908.258
Toplam	(540.203.347)	540.203.347	(540.203.347)	540.203.347

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Piyasa Riski (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2025

	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	(295.548.326)	295.548.326	(295.548.326)	295.548.326
ABD Doları net etki	(295.548.326)	295.548.326	(295.548.326)	295.548.326
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	(156.294.672)	156.294.672	(156.294.672)	156.294.672
Avro net etki	(156.294.672)	156.294.672	(156.294.672)	156.294.672
Toplam	(451.842.997)	451.842.997	(451.842.997)	451.842.997

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

Faiz Riski

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

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam finansal borçlar	14.140.041.426	9.218.512.599
Nakit ve finansal yatırımlar (*)	8.844.901.112	3.439.436.152
Net borç	5.295.140.314	5.779.076.447
Toplam Özkaynak	103.249.325.136	101.260.740.684
Net borç / Özkaynak oranı	0,051	0,057

(*) Finansal yükümlülüğe karşılık gelecek tutarda finansal yatırımlar içerisinde yer alan ve vadesi 3 aydan uzun olan mevduat bakiyesi nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmiştir.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve finansal yatırımlar (*)	8.844.901.112	8.844.901.112	3.439.436.152	3.439.436.152
Ticari alacaklar	158.708.194	158.708.194	147.422.915	147.422.915
Diğer alacaklar	48.906.821	48.906.821	48.854.885	48.854.885
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	50.261.832	50.261.832	-	-
Finansal yükümlülükler				
Banka kredileri	(13.909.788.952)	(13.909.788.952)	(9.134.022.152)	(9.134.022.152)
Kiralama işlemlerinden borçlar	(230.252.474)	(230.252.474)	(84.490.447)	(84.490.447)
Ticari borçlar	(53.935.178)	(53.935.178)	(43.960.948)	(43.960.948)
Diğer borçlar	(123.586.523)	(123.586.523)	(132.280.209)	(132.280.209)
İlişkili taraflara ticari borçlar	(5.904.713)	(5.904.713)	(95.469.536)	(95.469.536)
İlişkili taraflara diğer borçlar	(43.428.247)	(43.428.247)	(7.222.968)	(7.222.968)
Net	(5.264.118.128)	(5.264.118.128)	(5.861.732.308)	(5.861.732.308)

(*) Finansal yükümlülüğe karşılık gelecek tutarda finansal yatırımlar içerisinde yer alan ve vadesi 3 aydan uzun olan mevduat bakiyesi nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmiştir.

NOT 30 – RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Yoktur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

EK 1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	11.057.006.995	4.790.234.416
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	111.109.068.046	109.665.238.353
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.494.510.428	1.572.623.601
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	28.905.508	16.712.723
	Diğer Varlıklar		4.190.469.433	4.310.068.865
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	127.879.960.410	120.354.877.958
E	Finansal Borçlar	Md.31	13.660.271.032	8.849.737.189
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	230.252.474	46.958.788
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	43.428.247	7.222.968
İ	Özkaynaklar	Md.31	103.262.702.859	101.271.534.877
	Diğer Kaynaklar		10.683.305.798	10.179.424.136
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	127.879.960.410	120.354.877.958
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8.522.457.027	3.425.918.469
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/€	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.236.844	2.236.844
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	2.333.561.384	3.004.375.697
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/€	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	3.426.432.322	1.595.692.120

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası "TL" cinsinden eşdeğer satın alma gücü ile sunulmuştur.)

EK 1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Hesaplama	Asgari/	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
		İlgili Düzenleme		Azami Oran		
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,0000%	0,0000%
2	(Değişik satır:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	86,89%	91,12%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	9,82%	5,29%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0,0%	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0,0%	0,0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0,175%	0,186%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	15,75%	11,76%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	6,66%	2,85%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	2,68%	1,33%