

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA
EREN ARA DÖNEME AİT BİREYSEL
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 ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki 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. Şirket 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 10.283.097.009 TL ve (440.262.426) 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; 26.839.959.258 TL ve 2.688.544.493 TL'lik tutar raporlayacaktı.



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Diğer Husus

Şirket'in 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 şirket finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir. Şirket'in TMS 34'e uygun olarak 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem 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 hazırlanmadığı kanaatine varılmasına sebep olacak herhangi bir hususa rastlanmadığını ifade etmiştir.

Sınırlı Olumlu Sonuç

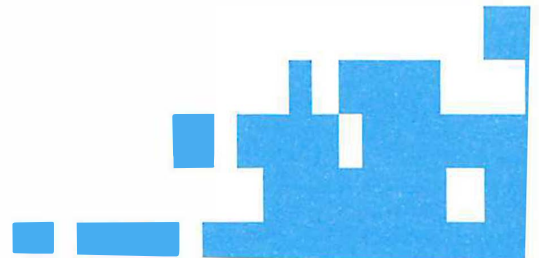
Sınırlı bağımsız denetimimize göre, Sınırlı Olumlu Sonucun Dayanağı paragrafında belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere, Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına uygun olarak hazırlanmadığı 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
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3-4
ARA DÖNEM BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
ARA DÖNEM BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-68

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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		11.699.124.810	5.451.290.808
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.899.796.062	2.155.765.416
Finansal Yatırımlar	4	8.157.210.933	2.634.469.005
Ticari Alacaklar		230.701.072	152.514.254
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	150.214.724	132.764.461
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	80.486.348	19.749.793
Diğer Alacaklar		74.703.429	65.411.846
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	45.797.921	48.699.123
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25	28.905.508	16.712.723
Peşin Ödenmiş Giderler		174.124.492	206.650.024
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	8	50.867	1.658.711
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	25	174.073.625	204.991.313
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	22	162.194.815	236.053.378
Diğer Dönen Varlıklar	12	394.007	426.885
Duran Varlıklar		116.180.835.600	114.903.587.150
Diğer Alacaklar		3.250	3.827
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.250	3.827
Finansal Yatırımlar	4	8.034.992	8.034.992
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	28	1.486.475.436	1.564.588.610
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	111.109.068.046	109.665.238.353
Maddi Duran Varlıklar	9	3.542.449.358	3.628.954.919
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	34.804.518	36.766.449
Toplam Varlıklar		127.879.960.410	120.354.877.958

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
BİREYSEL 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		9.568.839.518	4.689.938.990
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	5.956.981.193	2.552.479.740
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		52.876.635	132.109.414
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	51.726.210	36.639.878
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	1.150.425	95.469.536
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	3.423.333	1.576.759
Diğer Borçlar		160.127.674	129.703.001
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	116.699.427	122.480.033
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	43.428.247	7.222.968
Ertelenmiş Gelirler		215.534.115	35.222.741
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	48.783.993	35.222.741
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		166.750.122	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.775.803	3.481.003
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	5.791.538	2.707.502
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.984.265	773.501
Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.048.418.033	14.393.404.087
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.744.405.458	4.519.474.690
Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar	5	17.016.090	26.906.875
Diğer Borçlar		612.645	2.452.960
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	612.645	2.452.960
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.286.831	1.734.979
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	3.286.831	1.734.979
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	10.283.097.009	9.842.834.583
Toplam Yükümlülükler		24.617.257.551	19.083.343.077
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	16	2.000.000.000	2.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	16	7.761.486.890	7.761.486.890
Geri Alınmış Paylar (-)		(197.637.620)	(197.637.620)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	6.653.328	6.653.328
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.391.411.788	1.392.113.896
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	469.813.403	380.308.966
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	16	89.839.104.984	59.130.922.014
Net Dönem Karı/Zararı		1.991.870.086	30.797.687.407
Toplam Özkaynaklar		103.262.702.859	101.271.534.881
Toplam Kaynaklar		127.879.960.410	120.354.877.958

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
BİREYSEL 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
	<i>Notlar</i>				
Hasılat	17	1.994.571.615	926.677.571	2.070.683.791	1.273.228.798
Satışların Maliyeti (-)	17	(232.041.560)	(90.353.594)	(396.803.644)	(181.390.653)
Brüt Kar/(Zarar)		1.762.530.055	836.323.977	1.673.880.147	1.091.838.145
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(29.271.209)	(12.054.026)	(92.239.067)	(31.251.710)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	48.232.053	35.806.529	36.676.271	29.987.643
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(35.807.734)	(14.547.340)	(50.394.277)	(8.644.446)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		1.745.683.165	845.529.140	1.567.923.074	1.081.929.632
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)		1.667.569.990	848.649.834	1.544.490.622	1.062.187.642
Finansman Gelirleri	21	1.667.309.097	887.715.071	1.326.079.132	683.464.064
Finansman Giderleri (-)	21	(1.488.819.597)	(813.161.995)	(1.484.670.354)	(725.117.930)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		586.073.022	248.329.313	324.733.302	314.605.299
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		2.432.132.512	1.171.532.223	1.710.632.702	1.335.139.075
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)		(440.262.426)	(62.560.012)	10.692.736.926	(615.273.804)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	(440.262.426)	(62.560.012)	10.692.736.926	(615.273.804)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		1.991.870.086	1.108.972.211	12.403.369.628	719.865.271
Dönem Karı/(Zararı)		1.991.870.086	1.108.972.211	12.403.369.628	719.865.271
Pay Başına Kazanç		0,99	0,55	6,20	0,36

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
BİREYSEL 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.)

	Not	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
Dönem Karı/(Zararı)		1.991.870.086	1.108.972.211	12.403.369.628	719.865.271
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(780.120)	1.370.053	(1.428.656)	(751.155)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	(780.120)	1.370.053	(1.428.656)	(751.155)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		78.012	(137.005)	142.866	75.116
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç /(kayıpları), vergi etkisi	16	78.012	(137.005)	142.866	75.116
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		(702.108)	1.233.048	(1.285.790)	(676.040)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		1.991.167.978	1.110.205.259	12.402.083.838	719.189.232

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
BİREYSEL ÖZKAYNAK 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				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Geri Alınmış Paylar	Özkaynaklar
01 Ocak 2025 bakiyesi	2.000.000.000	7.761.486.889	6.653.328	1.682.051.134	(655.997)	182.671.347	46.444.420.319	11.869.659.876	(31.956.066)	69.914.330.830	
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	11.869.659.876	(11.869.659.876)	--	--
Pay Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Artış (Azalış)	--	--	--	--	--	--	80.127.409	(80.127.409)	--	(80.127.409)	(80.127.409)
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	--	--	--	--	(1.851.491)	--	--	1.851.491	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	(1.285.790)	--	--	12.403.369.628	--	12.402.083.838
- Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	12.403.369.628	--	12.403.369.628
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	--	(1.285.790)	--	--	--	--	(1.285.790))
30 Haziran 2025 bakiyesi	16	2.000.000.000	7.761.486.889	6.653.328	1.680.199.643	(1.941.787)	262.798.756	58.235.804.277	12.403.369.628	(112.083.475)	82.236.287.259
01 Ocak 2026 bakiyesi	2.000.000.000	7.761.486.890	6.653.328	1.392.836.550	(722.654)	380.308.966	59.130.922.014	30.797.687.407	(197.637.620)	101.271.534.881	
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Aktarım	--	--	--	--	--	--	89.504.437	(89.504.437)	--	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	30.797.687.407	(30.797.687.407)	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	(702.108)	--	--	1.991.870.086	--	1.991.167.978
- Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	1.991.870.086	--	1.991.870.086
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	--	(702.108)	--	--	--	--	(702.108)
30 Haziran 2026 bakiyesi	16	2.000.000.000	7.761.486.890	6.653.328	1.392.836.550	(1.424.762)	469.813.403	89.839.104.984	1.991.870.086	(197.637.620)	103.262.702.859

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
BİREYSEL 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		(3.910.405.743)	735.201.319
Net Dönem Karı		1.991.870.086	12.403.369.628
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(550.979.771)	(10.840.954.403)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	99.391.232	283.435.319
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(4.886.939)	-
Karşılık İle İlgili Düzeltmeler	14	729.777	543.292
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	(471.203.960)	572.925.295
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	28	78.113.175	(8.996.066)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	440.262.426	(10.692.736.926)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		292.714.460	4.956.056
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-	(12.637.890)
Parasal (Kazanç) / Kayıpla İlgili Düzeltmeler		(986.099.942)	(988.443.483)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(5.351.296.058)	(827.213.906)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(78.186.818)	(263.007.256)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(5.522.741.928)	35.126.525
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	(9.291.006)	381.337.537
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	53.916.047
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	32.525.532	16.418.506
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(79.232.779)	(952.048.675)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	1.846.574	4.700.213
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	49.581.552	17.589.954
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	180.311.374	31.972.315
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		73.891.441	(153.219.072)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(3.910.405.743)	735.201.319
B. Yatırım Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.456.716.296)	(400.828.688)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	-	1.875.628
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(12.886.603)	(32.439.223)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	-	39.768.378
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(1.443.829.693)	(422.671.361)
Alınan Temettüleri		-	12.637.890
C. Finansman Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		6.491.558.946	(370.383.755)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	9.257.753.460	1.926.573.483
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(3.237.398.474)	(2.169.402.422)
Alınan Faiz	21	1.634.958.020	1.024.882.193
Ödenen Faiz	21	(1.163.754.060)	(1.152.437.009)
D.Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		1.124.436.907	(36.011.124)
E. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
F. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(380.406.261)	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C+D+E)		744.030.646	(36.011.124)
G. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	2.155.765.416	1.399.352.785
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzeri Değerler (A+B+C+D+E)	3	2.899.796.062	1.363.341.661

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
BİREYSEL 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 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket’in 30 Haziran 2026 itibarı ile Şirket’in halka açıklık oranı %29,12’dir. (31 Aralık 2025: %29,12)

Şirket’in 30 Haziran 2026 tarihli itibarıyla çalışan ortalama personel sayısı 23’tür. (31 Aralık 2025: 16 kişi)

Finansal tabloların onaylanması:

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolar, 11 Ağustos 2026 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un yayımladıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, “konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler” hükmü uyarınca hazırlanmıştır. Bireysel finansal tablolarda, Şirket’in sahip olduğu bağlı ortaklıklar, müşterek faaliyet, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar konsolide edilmemiştir. Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 30 Haziran 2026tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 30 Haziran 2026tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 30 Haziran 2026ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

İşlevsel ve sunum para birimi

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

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

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

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 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 bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

Ağustos 2025'te KGGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte, 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.

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için yürürlüğe girmiş olup, söz konusu değişikliğin ilk uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 yayımlanan TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11 kapsamında aşağıdaki standartlarda değişiklikler yapılmıştır:

- *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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGK, Ağustos 2025'te "**Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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.

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 Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır.

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

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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 Şirket’in 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.

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.

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu Standardın Şirket'in 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. Şirket, 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.

Şirket, 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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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

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

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

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

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
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 Şirket, 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

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

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 Şirket söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde Şirket, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

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

Finansal Yükümlülükler

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

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki 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: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- (c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Şirket, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıkların ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Bilanço Dışı Bırakılması

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

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

Türev Finansal Araçlar ve Korunma Muhasebesi

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

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

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

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

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

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

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

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

	<u>Yıllar</u>
Makine ve cihazlar	2-16
Döşeme ve Demirbaşlar	3-25
Özel Maliyetler	3-50

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

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

Borçlanma maliyetleri

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

Dövizli işlemler

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

Kur farkları oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Hasılat

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

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

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

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

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

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

Pay başına kazanç (zarar)

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

ii) Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar

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

Sermaye ve kar payları

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

İlişkili taraflar

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Cari ve ertelenmiş vergi

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

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

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Cari ve ertelenmiş vergi (devamı)

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

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

Nakit akış tablosu

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

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirebilmektedir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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.

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

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

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka	2.899.796.062	2.155.765.416
- Vadesiz mevduat	10.386.405	12.924.869
TL	2.963.692	4.205.307
USD	1.647.741	84.364
EURO	5.774.972	8.635.198
- Vadeli mevduat (*)	2.889.409.657	2.142.840.547
TL	2.724.875.343	2.142.840.547
USD	30.260.815	-
EURO	134.273.499	-
	2.899.796.062	2.155.765.416

Vadeli mevduat detayı (*)	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

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar	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
Toplam	8.157.210.933	2.634.469.005

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Rey Otel Turizm İşletmeciliği	2.236.844	2.236.844
Reysas Investment Germany GMBH	5.798.148	5.798.148
Toplam	8.034.992	8.034.992

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 (Devamı)

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		

NOT 5 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket'in 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
		9.129.101.958
Uzun vadeli krediler		3.849.756.453
Diğer uzun vadeli finansal borçlanmalar		894.649.005
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar		17.016.090
		4.761.421.548
Toplam		13.890.523.506

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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
Kısa vadeli krediler	1.825.988.683
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.777.782.760
Diğer kısa vadeli finansal borçlanmalar	726.491.057
Kiralama işlemlerinden borçların kısa vadeli kısımları	57.583.572
	4.387.846.072
Uzun vadeli krediler	3.611.551.645
Uzun vadeli finansal kiralama yükümlülükleri	6.132.053
Diğer uzun vadeli finansal borçlanmalar	907.923.044
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	20.774.823
	4.546.381.565
Toplam	8.934.227.637

(*) 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.

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	4.744.405.458	4.519.474.689
Dönem Sonu	13.660.271.032	8.849.737.189

Finansal borçların maruz kaldığı risklerin detayı Not 26'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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 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
USD	8,19%	71.745.025	3.347.543.947
Dönem Sonu		573.957.531	3.849.756.453

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	5,64%	22.140.066	1.313.437.397
USD	8,89%	10.140.183	512.551.286
Dönem Sonu		32.280.249	1.825.988.683

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 diğer kısa vadeli finansal borçlar döviz cinsi:

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	35,00%	726.491.057	726.491.057
Dönem Sonu		726.491.057	726.491.057

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 uzun vadeli krediler döviz cinsi:

	Ortalama Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL	30,43%	902.992.740	902.992.740
USD	8,89%	53.585.433	2.708.558.905
Dönem Sonu		956.578.173	3.611.551.645

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

(*) 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
BİREYSEL 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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alıcılar	182.553.434	121.329.538
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	<i>80.486.348</i>	<i>19.749.793</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>102.067.086</i>	<i>101.579.745</i>
Alacak senetleri	48.147.638	31.184.716
Şüpheli ticari alacaklar	14.498.532	22.772.352
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(14.498.532)	(22.772.352)
	230.701.072	152.514.254

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı – 1 Ocak,	(22.772.352)	(16.839.749)
Yıl içinde oluşan karşılıklar	(9.463.185)	(3.596.241)
Yıl içinde konusu kalmayan karşılıklar	21.171.631	25.193
Parasal kazanç (kayıp)	(3.434.626)	(2.361.555)
Dönem sonu	(14.498.532)	(22.772.352)

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	55.809.158	134.617.278
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	<i>1.150.425</i>	<i>95.469.536</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>54.658.733</i>	<i>39.147.742</i>
Senetli ticari borçlar	-	294.403
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş finansman giderleri (-)	(2.932.523)	(2.802.267)
Toplam	52.876.635	132.109.414

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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

Şirket'in 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	1.526.895	1.657.250
Diğer	12.541.248	38.226.026
Vergi dairesinden alacaklar	31.729.778	8.815.847
Şüpheli diğer alacaklar	1.828.667	2.153.462
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.828.667)	(2.153.462)
	45.797.921	48.699.123

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	3.250	3.827
	3.250	3.827

Kısa vadeli ilişkili taraflardan diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	28.905.508	16.712.723
	28.905.508	16.712.723

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu

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

Kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	83.897.852	112.320.743
Alınan depozito ve teminatlar	7.872.794	6.630.259
Diğer (*)	24.928.781	3.529.032
	116.699.427	122.480.033

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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)

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.

Kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar	43.428.247	7.222.968
	43.428.247	7.222.968

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in 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 sipariş avansları	174.124.492	205.222.410
<i>İlişkili taraflara verilen sipariş avansları</i>	<i>174.073.625</i>	<i>204.991.313</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları</i>	<i>50.867</i>	<i>231.097</i>
Gelecek aylara ait giderler	-	1.427.614
<i>İlişkili olmayan taraflara gelecek aylara ait giderler</i>	<i>-</i>	<i>1.427.614</i>
	174.124.492	206.650.024

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları	189.269.526	31.141.881
<i>İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları</i>	<i>166.750.122</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan alınan sipariş avansları</i>	<i>22.519.404</i>	<i>31.141.881</i>
Gelecek aylara ait gelirler	26.264.589	4.080.860
	215.534.115	35.222.741

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

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

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2026
Maliyet					
Makine, tesis ve cihazlar	3.583.182.638	9.671.406	--	--	3.592.854.044
Mobilya ve demirbaşlar	198.531.592	3.215.197	--	--	201.746.789
Özel maliyetler	75.076.797	--	--	--	75.076.797
	3.856.791.027	12.886.603	--	--	3.869.677.630
Birikmiş amortisman					
Makine, tesis ve cihazlar	--	93.825.672	--	--	93.825.672
Mobilya ve demirbaşlar	152.773.450	5.565.560	--	--	158.339.010
Özel maliyetler	75.063.590	--	--	--	75.063.590
	227.837.040	99.391.232	--	--	327.228.272
Net kayıtlı değer	3.628.953.987	(86.504.629)	--	--	3.542.449.358

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

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

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2025
Maliyet					
Makine, tesis ve cihazlar	2.504.489.968	21.167.194	(2.606.032)	1.590.354.856	4.113.405.987
Mobilya ve demirbaşlar	1.423.088.481	11.272.029	-	(1.247.891.505)	186.469.005
Özel maliyetler	2.329.606.667	-	-	(342.463.352)	1.987.143.315
	6.257.185.116	32.439.223	(2.606.032)	-	6.287.018.307
Birikmiş amortisman					
Makine, tesis ve cihazlar	1.367.779.767	215.160.053	(730.403)	246.890.076	1.829.099.493
Mobilya ve demirbaşlar	352.626.862	6.688.693	-	(242.690.300)	116.625.254
Özel maliyetler	387.014.341	55.458.832	-	(4.199.776)	438.273.397
	2.107.420.970	277.307.577	(730.403)	-	2.383.998.144
Net kayıtlı değer	4.149.764.146	(244.868.354)	(1.875.629)	-	3.903.020.163

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

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

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkış	30 Haziran 2026
Depo	49.021.932	6.665.296	-	55.687.228
	49.021.932	6.665.296	-	55.687.228
Birikmiş itfa payı				
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	(1.961.931)		34.804.518

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkış	30 Haziran 2025
Binalar	-	49.021.932	-	49.021.932
	-	49.021.932	-	49.021.932
Birikmiş itfa payı				
Binalar	-	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)
	34.804.518	36.766.449

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

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

	1.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30.06.2026
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

	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30.06.2025
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

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

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

İl	İlçe	Mevkii	30 Haziran 2026	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 Cimsit	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
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

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

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
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	Çayırova	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	Çayırova	Akse	662.804.019	800.776.642	800.776.642
Kocaeli	Çayırova		1.811.150.516	2.151.498.420	2.151.498.420
Kocaeli	Çayırova	Akse	393.058.197	473.400.309	473.400.309
Kocaeli	Çayırova	Akse	4.547.143.847	5.417.018.464	5.417.018.464
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.211.915.736	2.634.319.631	2.634.319.631
Kocaeli	Çayırova	Akse	2.466.247.510	2.938.143.710	2.938.143.710
Kocaeli	Çayırova	Akse	4.932.495.022	5.766.769.438	5.766.769.438
Kocaeli	Çayırova	Akse	3.630.008.054	4.327.726.707	4.327.726.707
Kocaeli	Çayırova	Akse	886.307.699	1.059.262.632	1.059.262.632
Kocaeli	Çayırova	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	Çayırova	Şekerpınar(2)	2.080.896.337	3.002.912.409	3.002.912.409
Kocaeli	Çayırova	Çayırova	-	-	186.775

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

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
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	Çayırova		-	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 12 – 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
İş avansları	14.007	-
Personele verilen avanslar	380.000	426.885
	394.007	426.885

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personel ücret borçları	1.817.124	1.057.026
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	871.034	519.733
Kamuya olan ertelenmiş veya taksit. yük.	735.175	-
	3.423.333	1.576.759

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23,87 enflasyon oranı ve %28,05 iskonto oranı varsayına göre, %3,74 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2025: %3,54 reel iskonto oranı)

Çalışanlara sağlanan faydalar için kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılığı	1.984.265	773.501
	1.984.265	773.501

Çalışanlara sağlanan faydalar için uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	3.286.831	1.734.979
	3.286.831	1.734.979

İzin karşılığı hareket tablosu

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	1.321.760	548.259
Cari dönem izin hareketi	861.859	966.072
Parasal kazanç (kayıp)	(199.354)	(192.571)
	1.984.265	1.321.760

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak bakiyesi	1.734.979	1.477.616
Faiz maliyeti	24.654	520.713
Cari dönem hizmet maliyeti	1.086.767	629.336
Dönem içerisinde ödemeler	-	(583.765)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	702.108	312.399
Parasal kazanç (kayıp)	(261.677)	(621.320)
	3.286.831	1.734.979

NOT 15 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları, Şirket'e 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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, dava karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler (TL)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	12.545.376.284	16.613.768.382
-Teminat mektupları	2.333.561.384	3.004.375.697
-İpotekler	10.211.814.900	13.609.392.685
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar		
Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	12.545.376.284	16.613.768.382

NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedar	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
		Toplam TL		Toplam TL
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	62%	1.240.000.000	62%	1.240.000.000
Egemen Döven	8,88%	177.500.001	8,88%	177.500.001
Halka açık kısım	29,12%	582.499.999	29,12%	582.499.999
Toplam	100%	2.000.000.000	100%	2.000.000.000

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur.

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	469.813.403	380.308.966
	469.813.403	380.308.966

Paylara İlişkin Primler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	6.653.328	6.653.328
Dönem sonu	6.653.328	6.653.328

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları

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

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	(722.654)	(655.999)
Dönem içi artış / (azalış) Net	(702.108)	(66.655)
Dönem sonu	(1.424.762)	(722.654)

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

Kar dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 “Kar Payı Tebliği”ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	59.130.922.014	46.195.341.440
Net dönem karından/(zararından) transfer	30.797.687.407	13.100.920.543
Diğer Kapsamlı Gelirlere Transfer	-	341.585
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Transfer	(89.504.437)	(165.681.554)
	89.839.104.984	59.130.922.014

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1.01.- 30.06.2026	1.04.- 30.06.2026	1.01.- 30.06.2025	1.04.- 30.06.2025
Yurtiçi satışlar	2.000.167.291	939.574.188	2.039.009.345	1.253.453.776
Diğer satışlar	18.059.696	5.252.328	42.627.384	22.123.324
Brüt Satışlar	2.018.226.987	944.826.516	2.081.636.729	1.275.577.100
Satış iadeleri (-)	(23.655.372)	(18.148.945)	(10.952.938)	(2.348.302)
Satış İndirimleri (-)	(23.655.372)	(18.148.945)	(10.952.938)	(2.348.302)
Net Satışlar	1.994.571.615	926.677.571	2.070.683.791	1.273.228.798
Satılan hizmet maliyeti (-)	(232.041.560)	(90.353.594)	(396.803.644)	(181.390.653)
Satışların Maliyeti (-)	(232.041.560)	(90.353.594)	(396.803.644)	(181.390.653)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr (zarar)	1.762.530.055	836.323.977	1.673.880.147	1.091.838.145

NOT 18 – FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 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	(29.271.209)	(12.054.026)	(92.239.067)	(31.251.710)
	(29.271.209)	(12.054.026)	(92.239.067)	(31.251.710)

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

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

NOT 18 – FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

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)	(55.990.278)	(24.763.427)
Müşavirlik ve Danışmanlık Gideri	(6.497.532)	(1.803.677)	(5.164.364)	(1.415.534)
Vergi Resim Harç	(3.459.032)	(1.196.898)	(4.478.882)	(369.228)
Temsil ve Ağırılama Gideri	-	-	(22.394.533)	(1.136.683)
Noter Tescil İlan Giderleri	(673.438)	(148.775)	(1.490.789)	(1.446.058)
Diğer Giderler	(636.976)	(44.438)	(2.720.221)	(2.120.780)
	(29.271.209)	(12.054.026)	(92.239.067)	(31.251.710)

NOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderler 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 maliyetinde giderleştirilen	99.391.232	51.467.815	277.307.577	150.774.859
	99.391.232	51.467.815	277.307.577	150.774.859

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden gelir ve giderler 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	14.350.124	14.350.124	26.296.620	26.296.620
Cari Dönem Reeskont Geliri	7.848.738	1.577.534	883.718	190.494
Kur Farkı Gelirleri	84.572	65.339	2.502.597	25.306
Sosyal güvenlik prim ve destek gelirleri	145.201	70.173	990.153	422.982
Diğer Gelirler ve Karlar	11.396.896	10.599.454	6.003.183	3.052.241
Tazminat Gelirleri	14.406.522	9.143.905	-	-
	48.232.053	35.806.529	36.676.271	29.987.643

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

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

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1.01.-	1.04.-	1.01.-	1.04.-
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Karşılık Giderleri	(12.955.578)	(9.463.185)	(29.732.970)	(1.923.853)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(21.958.281)	(4.715.166)	(16.021.818)	(3.828.648)
Kur Farkı Giderleri	-	-	(2.711.246)	(1.324.392)
Diğer Giderler	(893.875)	(368.989)	(1.928.243)	(1.567.553)
	(35.807.734)	(14.547.340)	(50.394.277)	(8.644.446)

NOT 21 – FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri

	1.01.-	1.04.-	1.01.-	1.04.-
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Faiz Gelirleri	1.634.958.020	873.284.268	1.303.254.885	666.550.864
Kur Farkı Gelirleri	32.351.077	14.430.803	22.824.247	16.913.200
	1.667.309.097	887.715.071	1.326.079.132	683.464.064

Finansman giderleri

	1.01.-	1.04.-	1.01.-	1.04.-
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Faiz Giderleri	(1.163.754.060)	(633.217.818)	(1.165.547.246)	(531.464.740)
Kur Farkı Giderleri	(325.065.537)	(179.944.177)	(319.123.108)	(193.653.190)
	(1.488.819.597)	(813.161.995)	(1.484.670.354)	(725.117.930)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari ve Ertelenmiş Vergi

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Grup, geçmiş dönemlerde kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olarak düzenlenmişti. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Karamnamede 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. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri Nisan ayı son günü akşamına kadar bağlı bulunan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

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

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

Cari ve Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Şirket'in 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 (-)	(162.194.815)	(236.053.378)
	(162.194.815)	(236.053.378)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in gelir tablosuna yansıyan vergi geliri / (gideri) aşağıdaki gibidir:

Vergi gelir/ (gideri)

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(440.262.426)	10.692.736.926
	(440.262.426)	10.692.736.926

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

Bilançoda Yer Alan Ertelenen Vergi Varlık Yükümlülükleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen vergi varlıkları	20.728.601	29.473.870
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(10.303.825.610)	(9.872.308.453)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	(10.283.097.009)	(9.842.834.583)

Ertelenmiş Vergiler

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü 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).

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

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş Vergi	30 Haziran 26		31 Aralık 25	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)
Alacak Reeskontları	19.578.664	1.957.866	6.421.340	642.134
Borç Reeskontları	(2.997.744)	(299.774)	(10.196.690)	(1.019.669)
Kıdem Tazminatı	3.286.831	328.683	2.251.982	225.198
İzin Karşılığı	1.984.265	198.427	830.594	83.059
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar	(103.018.882.056)	(10.301.888.206)	(98.530.640.894)	(9.853.064.089)
Finansal Borçlanmalar	176.644.715	17.664.471	279.128.294	27.912.829
Dava Karşılıkları	5.791.538	579.154	5.341.294	534.129
Şüpheli Alacak Düzeltmeleri	(10.439.345)	(1.043.935)	(11.356.294)	(1.135.629)
Kiralama Yükümlülükleri	(5.936.948)	(593.695)	765.209	76.521
Diğer Düzeltmeler	-	-	(170.890.673)	(17.089.066)
	(102.830.970.080)	(10.283.097.009)	(98.428.345.838)	(9.842.834.583)

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

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	610.649.269	352.215.541
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.563.166.977	12.362.072.879
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	237.189.984	22.633.117
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	547.888.188	318.035.442
Kullanım Hakkı Varlıkları	21.160.263	4.279.873
Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	(1.484.539.446)	(2.560.417.486)
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
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.472.270.231)	(1.395.019.032)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(13.561.058.314)	(8.420.142.331)
Diğer Finansal Tablo Kalemleri	108.994	47.829.566
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(24.576.247)	(27.482.239)
Hasılat	(34.316.853)	(96.008.539)
Satışların Maliyeti	7.887.193	58.475.773
Genel Yönetim Giderleri	627.649	5.072.517
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(457.001)	(951.213)
Yatırım Faaliyetinden Gelirler	-	(10.983.879)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	6.058.452	3.144.461
Finansman Gelirleri	(14.301.720)	(56.084.971)
Finansman Giderleri	9.926.033	69.853.612
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	586.073.022	324.733.302

NOT 24 – 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)	1.991.870.086	12.403.369.628
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.000.000.000	2.000.000.000
Hisse başına kazanç / (kayıp)	0,99	6,20

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

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

NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Anonim Şirketi	30.224.516	19.749.793
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	57.202.484	-
	87.427.000	19.749.793
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(6.940.652)	-
	80.486.348	19.749.793

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Reysas Investment Germany GMBH	28.905.508	16.712.723
	28.905.508	16.712.723

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 taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi	1.150.425	17.338.930
Egemence İnşaat Anonim Şirketi	-	78.130.605
	1.150.425	95.469.536

İlişkili taraflara 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

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

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

NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alımları ve ilişkili taraflara satışları sırasıyla aşağıdaki gibidir:

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.	7.815.364	14.538.546	2.897.070	-	25.250.981
	16.398.988	14.538.546	12.445.530	210.437.920	253.820.985

30 Haziran 2026	Diğer	Kira	Vade Farkları	Toplam
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	626.295	569.555.673	-	570.181.968
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	1.803.087	55.151.975	5.971.098	62.926.159
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	22.208.689	-	22.208.689
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	811.991	811.991
Diğer	195.644	6.171.310	-	6.366.954
	2.625.025	653.087.648	6.783.089	662.495.762

31 Aralık 2025	Demirbaş	Diğer	Hizmet	Kira	Vade Farkı	Yatırım	Toplam
Egemence İnşaat A.Ş.	-	-	55.414.827	-	-	638.629.704	694.044.531
Reysaş Taş. ve Loj. Tic. A.Ş.	155.283	740.316	12.856.979	32.188.391	20.090.181	-	66.031.149
	155.283	740.316	68.271.805	32.188.391	20.090.181	638.629.704	760.075.680

31 Aralık 2025	Diğer	İade	Kira	Vade Farkı	Toplam
Arı Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	587.505	-	-	-	587.505
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	6.233.202	-	854.938.033	-	861.171.235
Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.	2.802.173	-	127.000.801	12.231.444	142.034.418
Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	-	-	41.818.526	-	41.818.526
Egemence İnşaat A.Ş.	-	6.389.449	-	10.212.363	16.601.812
Diğer	834.999	-	7.848.964	-	8.683.963
	10.457.879	6.389.449	1.031.606.325	22.443.807	1.070.897.460

01 Ocak – 30 Haziran 2026 döneminde içerisinde üst yönetime ödenen brüt ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı: 2.393.191,37 TL (01 Ocak – 31 Aralık 2025: 1.070.314 TL).

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

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

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

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

Şirket bahis konusu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir.

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Kredi Riski

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

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

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

Kredi Riski (Devamı)

Şirket'in 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)	80.486.348	150.214.724	28.905.508	45.801.171	2.899.796.062
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	80.486.348	150.214.724	28.905.508	45.801.171	2.899.796.062
B. Koşulları yeniden görülmüş 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)	-	14.498.532	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(14.498.532)	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – 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)	19.749.793	132.764.461	16.712.723	48.702.950	2.155.765.416
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.749.793	132.764.461	16.712.723	48.702.950	2.155.765.416
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)	-	22.772.352	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(22.772.352)	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Likidite Riski

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

30 Haziran 2026ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 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	13.660.271.032	13.660.271.032	1.122.754.129	7.793.111.445	4.744.405.458
Kiralama işlemlerinden borçlar	230.252.474	230.252.474	-	213.236.384	17.016.090
Diğer borçlar	117.312.072	117.312.072	116.699.427	-	612.645
Ticari borçlar	51.726.210	51.726.210	51.726.210	-	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	43.428.247	43.428.247	43.428.247	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.150.425	1.150.425	1.150.425	-	-
Toplam	14.104.140.460	14.104.140.460	1.335.758.438	8.006.347.829	4.762.034.193

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	8.849.737.189	8.849.737.189	533.094.138	3.797.168.362	4.519.474.689
Kiralama işlemlerinden borçlar	84.490.448	84.490.448	-	57.583.572	26.906.876
Diğer borçlar	124.932.993	124.932.993	122.480.033	-	2.452.960
Ticari borçlar	36.639.878	36.639.878	36.639.878	-	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	7.222.968	7.222.968	7.222.968	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	95.469.536	95.469.536	95.469.536	-	-
Toplam	9.198.493.012	9.198.493.012	794.906.553	3.854.751.934	4.548.834.525

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

Piyasa Riski

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

Kur Riski

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2026		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	4.446.535	-	83.760
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	171.948.304	685.393	2.637.696
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	36.101.601	-	680.051
3. Dönen varlıklar (1+2+3)	212.496.440	685.393	3.401.507
4. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-
5. Toplam varlıklar (4+8)	212.496.440	685.393	3.401.507
6. Ticari borçlar	621.636	9.382	3.458
7. Finansal yükümlülükler	1.378.870.018	4.476.333	22.000.000
8. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	271.399	5.000	717
9. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.379.763.052	4.490.714	22.004.175
10. Finansal yükümlülükler	3.945.399.947	84.558.901	-
11. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	3.945.399.947	84.558.901	-
12. Toplam yükümlülükler (13+17)	5.325.162.999	89.049.615	22.004.175
13. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(5.112.666.559)	(88.364.222)	(18.602.667)
14. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.148.768.160)	(88.364.222)	(19.282.718)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – 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
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	7.916.807	1.626	156.051
3. Diğer	25.578.812	20.755	490.983
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	33.495.834	22.381	647.038
5. Duran varlıklar	-	-	-
6. Toplam varlıklar (4+5)	33.495.834	22.381	647.038
7. Ticari borçlar	549.613	6.510	5.364
8. Finansal yükümlülükler	1.560.152.135	5.747.857	26.072.424
9. Kısa vadeli yükümlülükler (7+8)	1.560.701.748	5.754.367	26.077.787
10. Finansal yükümlülükler	2.708.558.925	63.102.887	-
11. Uzun vadeli yükümlülükler (10)	2.708.558.925	63.102.887	-
12. Toplam yükümlülükler (9+10)	4.269.260.673	68.857.254	26.077.787
13. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (6-12)	(4.235.764.838)	(68.834.873)	(25.430.749)
14. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+7+8+10)	(4.261.343.650)	(68.855.629)	(25.921.732)

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – 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	(102.549.932)	102.549.932	(102.549.932)	102.549.932
Avro net etki	(102.549.932)	102.549.932	(102.549.932)	102.549.932
Toplam	(514.845.021)	514.845.021	(514.845.021)	514.845.021

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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 – 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	(130.584.613)	130.584.613	(130.584.613)	130.584.613
Avro net etki	(130.584.613)	130.584.613	(130.584.613)	130.584.613
Toplam	(426.132.939)	426.132.939	(426.132.939)	426.132.939

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

Faiz Riski

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

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam borçlar	13.890.523.506	8.934.227.637
(*) Nakit ve finansal yatırımlar (-)	(8.824.796.062)	(3.430.919.504)
Net borç	5.065.727.444	5.503.308.133
Toplam özkaynak	103.262.702.859	101.271.534.881
Net borç / özkaynak oranı	0,049	0,054

(*) 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
BİREYSEL 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 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 25	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve finansal yatırımlar (*)	8.824.796.062	8.824.796.062	3.430.919.504	3.430.919.504
Ticari alacaklar	150.214.724	150.214.724	132.764.461	132.764.461
Diğer alacaklar	45.797.921	45.797.921	48.699.123	48.699.123
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	80.486.348	80.486.348	19.749.793	19.749.793
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28.905.508	28.905.508	16.712.723	16.712.723
Finansal yükümlülükler				
Banka kredileri	13.660.271.032	13.660.271.032	8.849.737.190	8.849.737.190
Kiralama işlemlerinden borçlar	230.252.474	230.252.474	84.490.447	84.490.447
Ticari borçlar	52.876.635	52.876.635	132.109.414	132.109.414
Diğer borçlar	117.312.072	117.312.072	124.932.993	124.932.993
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.150.425	1.150.425	95.469.536	95.469.536
İlişkili taraflara diğer borçlar	43.428.247	43.428.247	7.222.968	7.222.968
Net	(4.975.090.322)	(4.975.090.322)	(5.645.116.944)	(5.645.116.944)

(*) 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
BİREYSEL 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 – 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 Anonim Şirketi	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	-	(45.740.177)
Dönem Kârı / (Zararı)	(78.113.174)	254.367.598
Dönem sonu toplam iştirakler	1.486.475.436	1.564.588.610

İştirakler (özkaynak yöntemiyle derğelenen)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	4.005.691.407	4.014.844.037
Toplam yükümlölükler	1.032.740.536	878.272.530
Özkaynaklar	2.972.950.871	3.136.571.507
Hasılat	71.449.751	137.438.096
	8.082.832.565	8.167.126.170

NOT 29 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Yoktur.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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

	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	8.849.737.190
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	230.252.474	84.490.447
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
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A 2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8.522.457.027	3.425.918.469
A 3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B 1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B 2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C 1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C 2	İşletmeci 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/(e)	-	-
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
BİREYSEL 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	0,0%	0,0%
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	0,0%	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%